

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Solemis Invest OÜ

registrikood: 11306127

tänava/talu nimi, Palgiotsa

maja ja korteri number:

küla: Tsitre küla

vald: Kuusalu vald

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 74616

telefon: +372 5063871

e-posti aadress: rein.selde@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 3 Tööjõukulud	8
Lisa 4 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Üldinfo.

Solemis Invest OÜ põhitegevuseks on kinnisvara üürile andmine ja kinnisvara haldamine.

Äritegevuse ülevaade.

2017. aastal oli müügitulu 126 103 eurot.. Ruumide üür koos kommunaalteenuste müügiga moodustas 2017a. müügitulust 100%.

2017.a. Solemis Invest OÜ-s töötajaid ei olnud ja töötasu ei makstud. Juhatuse liikmele aruande perioodil tasu ei makstud.

2017.a. aastal omanikele dividende ei makstud.

Osaühingu juhatus on ühe liikmeline.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	196 088	64 212	
Finantsinvesteeringud	0	2 825	
Nõuded ja ettemaksed	6 128	11 081	
Nõuded ostjate vastu	6 125	0	
Ettemaksed	3	0	
Kokku käibevarad	202 216	78 118	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	789 415	907 651	2
Materiaalsed põhivarad	15 234	12 797	
Kokku põhivarad	804 649	920 448	
Kokku varad	1 006 865	998 566	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 971	38 475	
Võlad ja ettemaksed	37 334	35 556	
Võlad tarnijatele	3 423	2 663	
Maksuvõlad	2 250	2 106	
Muud võlad	27 466	27 208	
Muud saadud ettemaksed	4 195	3 579	
Kokku lühiajalised kohustised	41 305	74 031	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	738 829	738 829	4
Kokku pikaajalised kohustised	738 829	738 829	4
Kokku kohustised	780 134	812 860	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 560	
Ülekurss	6 388	6 388	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	176 502	126 423	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 025	50 079	
Kokku omakapital	226 731	185 706	
Kokku kohustised ja omakapital	1 006 865	998 566	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu	126 103	98 010
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 411	-4 093
Mitmesugused tegevuskulud	-55 546	-21 546
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-24 378	-22 109
Ärikasum (kahjum)	41 768	50 262
Intressikulud	-294	-995
Muud finantstulud ja -kulud	-449	812
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	41 025	50 079
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 025	50 079

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Solemis Invest OÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Solemis Invest OÜ aruande periood on 01.01.2017 kuni 31.12.2017. Aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 01.01.2016 jõustunud raamatupidamise seaduse muudatustega jagatakse ettevõtted aruande bilansipäeva näitajate ja avaliku huvi määra alusel erinevatesse kategooriatesse. Vastavalt nendele kategooriatele on kehtestatud Eesti finantsaruandluse standarditega ka erinevad nõuded koostatavale majandusaasta aruandele.

Vastavalt raamatupidamise seadusele võivad väikeettevõtjad alates 01.01.2016 ja hiljem algavate majandusaastate kohta koostada täismahus raamatupidamise aastaaruande asemel lühendatud raamatupidamise aastaaruande.

Väikeettevõtja lühendatud majandusaasta aruanne koostatakse lähtuvalt Eesti finantsaruandluse standardist ning koosneb kahest põhiaruandest; detailne bilanss ja kasumiaruanne ning kuni 9 lisa. Väikeettevõtja peab koostama ka tegevusaruande.

Raha

Raha ning raha lähendina kajastatakse raha kassas ja pangas.

Finantsinvesteeringud

Ivesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse. Lühiki- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. osalused sidusettevõtetes) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes. Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded ning lühiki- ja pikaajalised finantsinvesteeringud. Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende korrigeeritud soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande soetamisega seotud kulud. Kõik tavapärasel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimustel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt otse ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tururegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul. Korrigeeritud soetusmaksu meetodil kajastatavaid finantsvarasid hinnatakse alla juhul kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus (ebatõenäoliselt laekuvate nõuete osas on allahindlus kajastatud kontraaktiva kontrol ning lootusetud nõuded on bilansist välja kantud). Iga nõuet kliendi vastu hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Äritegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna ja investeerimistegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna. Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõudes on kajastatud ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Intressitulu laenuvõtte ja nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud/kulud", kusjuures kasumiaruande finantstulude- ja kulude rühmas tuuakse intressid välja vastavalt kasumiskeemile eraldi, saldeerimata neid eraldi intressituludega. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab üle kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku varadega seotud riskidest ja hüvedest

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata summad on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Iga kliendi laekumata arveid hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud mitmesugustes tegevuskuludes. Lootusetu nõue on kantud bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise või väärtuse kasvu eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit.

Solemis Invest OÜ-l on üks omanik ning

puuduvad muud olulised välised osapooled, kes vajaksid põhjendatult infot varade õiglase väärtuse kohta, seega leiame, et õiglase väärtuse hindamiseks tehtav kulu ja pingutus ei ole õigustatud.

Parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti esialgset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruande perioodi kuludes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1 000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
masinad ja seadmed	5 aastat

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised finantskohustused kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Tulud

Teenuse osutamisel saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Kulud

Kulud perioodiseeritakse ja kantakse kuluks sel perioodil kui on tegelik kulu.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on investorettevõtted ja osahingude juhatuse liikmed. Lisaks on seotud osapooled juhatuse liikmete lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	116 478	968 868	1 085 346
Akumuleeritud kulum	0	-160 682	-160 682
Jääkmaksumus	116 478	808 186	924 664
Ostud ja parendused	0	1 350	1 350
Amortisatsioonikulu	0	-18 363	-18 363
31.12.2016			
Soetusmaksumus	116 478	970 218	1 086 696
Akumuleeritud kulum	0	-179 045	-179 045
Jääkmaksumus	116 478	791 173	907 651
Ostud ja parendused	0	17 824	17 824
Müügid	-116 478	0	-116 478
Amortisatsioonikulu		-19 582	-19 582
31.12.2017			
Soetusmaksumus	0	988 042	988 042
Akumuleeritud kulum	0	-198 627	-198 627
Jääkmaksumus	0	789 415	789 415

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	126 103	98 010
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	58 863	47 748

Lisa 3 Tööjõukulud

(eurodes)

Solemis Invest OÜ-s 2017.a. töötajaid ei olnud ja töötasu ei makstud.

Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	0	770 267	0	791 867

2017	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	
Vihur KVB OÜ	21 858

Ostud ja müügid

	2017	2016	
	Ostud	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	6 590	678	0

Juhatuse liikmetele ei ole tasu makstud ega tehtud soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.05.2018

Solemis Invest OÜ (registrikood: 11306127) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN SELDE	Juhatuse liige	26.06.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	176 502
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 025
Kokku	217 527

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	126103	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Esolding OÜ	12754046	Eesti	1280 EUR (Lihtomand)
Osaühing Vihur KVB	10014457	Eesti	1280 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5063871
E-posti aadress	rein.selde@gmail.com