

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Osühing Saare Kinnisvara

registrikood: 10314188

tänavaja/talu nimi, Tallinna tn 8

maja ja korteri number:

linn: Kuressaare linn

vald: Saaremaa vald

maakond: Saare maakond

postisihtnumber: 93819

telefon: +372 5035801

faks:

e-posti aadress: toomas@skv.ee

veebilehe aadress: www.skv.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Laenukohustised	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 10 Tööjõukulud	14
Lisa 11 Muud ärikulud	14
Lisa 12 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

ÜLDINFO

OÜ Saare Kinnisvara asutati 11. septembril 1995 a. Oleme vanim ja suurimate kogemustega kinnisvara ettevõtte Saaremaal. Põhitegevusaladeks ongi peamiselt erinevad kinnisvaraga seotud teenused ja tegevused - kinnisvara ost-müük, haldamine, kinnisvara vahendustegevus. Ettevõtte juhtkond ja omanikud, kes on ka äriühingu kasusaajateks on Eesti päritolu eraisikud. OÜ Saare Kinnisvara kogu tegevus toimus Eesti Vabariigis.

TULUD KULUD KASUM

2018. aastal moodustas OÜ Saare Kinnisvara müügitulu 155 tuhat eurot, vähenedes võrreldes 2017. aastaga 92 tuhande euro võrra. Vähenemine oli tingitud sellest, et 2018 aastal otsustati mitte müüa kaubana arvel olevat kinnisvara. 2018 aastal moodustas müügitulust 94% kinnisvara üürileandmine ja käitus ning 6% tulud kinnisvara vahendustegevusest. Arundeaasta lõpetas ettevõtte 47 tuhande eurose kasumiga.

Peamised finantssuhtarvud

	2018	2017
Müügitulu (euro)	154 806	246 369
Käibe kasv (%)	-37%	66%
Puhaskasum (euro)	46 763	-97 851
Kasumi kasv (%)	-148%	-95%
Puhasrentaablus (%)	30%	-39%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (korda)	1,98	1,421
ROA (%)	2,66%	-5,45%
ROE (%)	3,72%	-8,07%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2018 - \text{müügitulu } 2017) / \text{müügitulu } 2017 * 100$

Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum } 2018 - \text{puhaskasum } 2017) / \text{puhaskasum } 2017 * 100$

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

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

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

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

INVESTEERINGUD

2018. aastal ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid ei soetanud. Kinnisvarainvesteeringuid müüdi 90 tuhande euro väärtuses. Seisuga 31.12.2018 on ettevõtte arvel kinnisvarainvesteeringuid 1,5 miljoni euro väärtuses.

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

PERSONAL

OÜ Saare Kinnisvara keskmine töötajate arv majandusaastal oli 3. 2018. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 53 tuhat eurot, vähenedes seoses töötajate arvu vähenemisega 10% võrra.

Ettevõtte juhatus oli 2018. aastal kaheliikmeline. 2018. 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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	54 288	86 887	
Nõuded ja ettemaksed	134 913	48 950	2
Varud	27 400	27 400	
Kokku käibevarad	216 601	163 237	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	256	256	4
Kinnisvarainvesteeringud	1 541 700	1 631 700	5
Materiaalsed põhivarad	286	716	
Kokku põhivarad	1 542 242	1 632 672	
Kokku varad	1 758 843	1 795 909	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	78 251	78 251	6
Võlad ja ettemaksed	31 016	36 595	7
Kokku lühiajalised kohustised	109 267	114 846	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	391 252	469 502	6
Kokku pikaajalised kohustised	391 252	469 502	
Kokku kohustised	500 519	584 348	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	127 820	127 820	
Kohustuslik reservkapital	12 782	12 782	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 070 959	1 168 810	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	46 763	-97 851	
Kokku omakapital	1 258 324	1 211 561	
Kokku kohustised ja omakapital	1 758 843	1 795 909	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	154 805	246 369	8
Muud äritulud	0	178 850	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 338	-91 588	
Mitmesugused tegevuskulud	-29 889	-49 601	9
Tööjõukulud	-53 364	-59 591	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-430	-430	
Olulised käibevara allahindlused	0	-22 900	
Muud ärikulud	-2 286	-270 519	11
Ärikasum (kahjum)	67 498	-69 410	
Intressitulud	833	454	
Intressikulud	-21 568	-28 895	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	46 763	-97 851	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	46 763	-97 851	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	67 498	-69 410
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	430	430
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-178 700
Muud korrigeerimised	0	276 670
Kokku korrigeerimised	430	98 400
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 137	18 804
Varude muutus	0	91 157
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	463	-11 955
Laekunud intressid	7	4
Kokku rahavood äritegevusest	66 261	127 000
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	7 000	285 630
Kokku rahavood investeerimistegevusest	7 000	285 630
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	61 700
Saadud laenude tagasimaksed	-78 250	-366 901
Makstud intressid	-27 610	-22 890
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-105 860	-328 091
Kokku rahavood	-32 599	84 539
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	86 887	2 348
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-32 599	84 539
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	54 288	86 887

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	127 820	12 782	1 168 810	1 309 412
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-97 851	-97 851
31.12.2017	127 820	12 782	1 070 959	1 211 561
Aruandeaasta kasum (kahjum)			46 763	46 763
31.12.2018	127 820	12 782	1 117 722	1 258 324

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühingu Saare Kinnisvara 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Saare Kinnisvara OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahana kajastatakse raha kassas ja pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Arvelduskrediit kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Saare Kinnisvara OÜ kajastab sidusettevõtteid soetusmaksumuse meetodil.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse investeringu algselt tema soetus-maksumuses, hiljem korrigeeritakse soetusmaksumust vajadusel investeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Igal bilansipäeval tuleb hinnata, kas on indikatsioone, et investeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse sidusettevõtte poolt makstavad dividendid emaettevõtte aruandes tuluna hetkel, kui emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele, olenemata sellest, kas jaotatav kasum teeniti enne või pärast selle sidusettevõtte soetamist emaettevõtte poolt.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta (võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtajast mittekinnipidamine). Nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus kajastatakse bilansireal „Ebatõenäoliselt laekuvad arved“. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

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 ostuga kaasnevat notarikulu ning riigilõivu ja muid mittetagastatavaid makse.

Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse nende soetusmaksumuse määramisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Varude objektid mis ei ole üksteisest selgelt eristatavad, kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse 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). 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 kajastatavatel 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 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 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 ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

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.

Laenu intressikuludid põhivara soetusmaksumuses ei kapitaliseerita.

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

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiootel põhivaraks. Müügiootel põhivaraks loetakse materiaalselt või immateriaalselt põhivara, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul ning mille puhul juhtkond on alustanud aktiivset müügitegevust ning varaobjekte pakutakse müügiks realistliku hinna eest võrreldes nende õiglase väärtusega. Müügiootel põhivara kajastatakse bilansis käibevarana ning selle amortiseerimine lõpetatakse vara ümberklassifitseerimise hetkel. Lähtudes sellest, kumb on väiksem, kajastatakse müügiootel põhivara kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised õlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

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

Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksena.

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

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus 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. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

1. omanikud;
2. tegev ja kõrgem juhtkond
3. eespool loetletud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	133 638	133 638
Ostjatelt laekumata arved	133 638	133 638
Muud nõuded	1 275	1 275
Intressinõuded	1 275	1 275
Kokku nõuded ja ettemaksed	134 913	134 913
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	48 500	48 500
Ostjatelt laekumata arved	48 500	48 500
Muud nõuded	450	450
Intressinõuded	450	450
Kokku nõuded ja ettemaksed	48 950	48 950

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	2 821	2 376
Üksikisiku tulumaks	541	560
Sotsiaalmaks	1 097	1 081
Kohustuslik kogumispension	66	66
Töötuskindlustusmaksed	80	79
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 605	4 162

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Sidusettevõtjate aksiad ja osad	256	256
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	256	256

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	2 221 900
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-266 500
Müügid	-323 700
31.12.2017	1 631 700
Müügid	-90 000
31.12.2018	1 541 700

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	145 542	144 756
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas		502 400

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	469 503	78 251	391 252		3,5 %	eur	30.03.2020
Pikaajalised laenud kokku	469 503	78 251	391 252				
Laenukohustised kokku	469 503	78 251	391 252				

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	547 753	78 251	469 502		3,5	EUR	30.03.2020
Pikaajalised laenud kokku	547 753	78 251	469 502				
Laenukohustised kokku	547 753	78 251	469 502				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	1 100 000	1 400 000
Kokku	1 100 000	1 400 000

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 019	7 019
Võlad töövõtjatele	7 788	7 788
Maksuvõlad	4 605	4 605
Saadud ettemaksed	11 604	11 604
Tulevaste perioodide tulud	11 604	11 604
Kokku võlad ja ettemaksed	31 016	31 016

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 015	6 015
Võlad töövõtjatele	7 788	7 788
Maksuvõlad	4 162	4 162
Muud võlad	6 042	6 042
Intressivõlad	6 042	6 042
Saadud ettemaksed	12 588	12 588
Tulevaste perioodide tulud	12 588	12 588
Kokku võlad ja ettemaksed	36 595	36 595

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	154 805	246 369
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	154 805	246 369
Kokku müügitulu	154 805	246 369
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	145 542	144 756
Kinnisvara müük	0	97 200
Puidu müük	165	0
Heina müük	73	79
Kinnisvara vahendus	9 025	4 334
Kokku müügitulu	154 805	246 369

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	0	254
Mitmesugused bürookulud	435	1 151
Lähetuskulud	0	13
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	10 170
Kommunaalkulud	6 299	6 125
Transpordiga seotud kulud	2 691	5 791
Sidekulud	1 303	1 232
Juriidilised kulud	5 395	6 191
Reklaamikulud	4 649	3 852
Raamatupidamise kulud	708	2 950
Pangateenused	864	641
Kinnisvarainvesteeringute hoolduskulud	4 926	8 674
Muud	2 619	2 557
Kokku mitmesugused tegevuskulud	29 889	49 601

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	39 884	44 542
Sotsiaalmaksud	13 161	14 699
Pensionikulu	319	350
Kokku tööjõukulud	53 364	59 591
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	3	4
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	4

Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	266 500
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	535
maamaks	1 909	3 307
Muud	377	177
Kokku muud ärikulud	2 286	270 519

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017
	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 042

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Osaniku laen	32 200	83 250	EUR	31.12.2017

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Müügid	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	90 000	110 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.06.2019

Osaühing Saare Kinnisvara (registrikood: 10314188) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS TARUS	Juhatuse liige	12.06.2019
REIN TALLERMO	Juhatuse liige	13.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 070 959
Aruandeaasta kasum (kahjum)	46 763
Kokku	1 117 722
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 117 722
Kokku	1 117 722

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	145542	94.02%	Jah
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	9025	5.83%	Ei
Puidu ja puidu esmatöötlustoodete hulgimüük	46731	165	0.11%	Ei
Söödakultuuri- ja heintaimikasvatus jm üheaastaste põllukultuuride kasvatus	01199	73	0.05%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Luise Õunpuu	60612040011	Eesti	31955 EUR (Ühisomand)
Hendrik Sarnet	38708190017	Eesti	31955 EUR (Ühisomand)
Annika Sarnet	46206130013	Eesti	31955 EUR (Ühisomand)
Rein Tallermo	35208240236	Tallinn, Harju maakond, Eesti	63910 EUR (Lihtomand)
Toomas Tarus	36602090018	Eesti	31955 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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