

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Osühing Saarte Investeering

registrikood: 10742636

tänava nimi, maja number: Tallinna tn 16

linn: Kuressaare linn

vald: Saaremaa vald

maakond: Saare maakond

postisihnumber: 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
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Varud	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 8 Kasutusrent	12
Lisa 9 Laenukohustised	13
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 12 Osakapital	15
Lisa 13 Müügitulu	15
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 16 Tööjõukulud	16
Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 18 Seotud osapooled	16
Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva	17
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Tegevusaruanne

OÜ Saarte Investeering asutati 2001.aastal. Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvara arendus ja investeerimistegevus. 2018. aastal tegeleti peamise tegevusalana kinnisvara rendiga.

Müügitulu kokku 2018.aastal oli 436 tuhat eurot, 2017.aastal oli 330 tuhat eurot. Renditulu kinnisvarainvesteeringutelt moodustas 2018 aastal 301 tuhat eurot, 2017 aastal 301 tuhat eurot. 2018.aastal moodustas kinnisvarainvesteeringute rent kogu müügitulust 69,04%, 2017 aastal 91,21%.

OÜ Saarte Investeeringu kinnisvarainvesteeringute jääkmaksumus aruandeperioodi lõpuks oli 2,57 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 juhatuse liikmeline, kusjuures juhataja tegutseb ka ettevõttes tegevjuhina. Töö eest juhatuse liikmena 2018 ja 2017 aastal tasu arvestatud ei ole.

FINANTSSUHTARVUD

Müügitulu juurdekasv

Valem: Aruandeaasta müügitulu - eelmise aasta müügitulu / eelmise aasta müügitulu * 100 (protsenti)

Puhasrentaablus

Valem: Aruandeaasta kasum / müügitulu * 100 (protsenti)

Käibekapital

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

Maksevõime kordaja

Valem: Maksevõime kordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused (korda)

Üldine võlasuhe

Valem: Üldine võlasuhe = (võlad, ettemaksed / varad kokku) x 100 (protsenti)

Aktivate tulukus (ROA)

Valem: Aktivate tulukus (ROA) = (aruandeaasta tulem / varad kokku) x 100 (protsenti)

Netovara tulukus (ROE)

Valem: Netovara tulukus (ROE) = (aruandeaasta tulem / kokku netovara) x 100 (protsenti)

	2018
Müügitulu juurdekasv (%)	32,11
Puhasrentaablus (%)	4,66
Käibekapital (tuh.eur)	-183
Maksevõime kordaja	0,5
Üldine võlasuhe (%)	36,3
Aktivate tulukus (ROA)	0,7
Netovara tulukus (ROE)	1,1

	2017
Müügitulu juurdekasv (%)	-24,21
Puhasrentaablus (%)	-33,99
Käibekapital (tuh.eur)	-228
Maksevõime kordaja	0,2
Üldine võlasuhe (%)	32,1
Aktivate tulukus (ROA)	-4,1
Netovara tulukus (ROE)	-6,0

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11 075	6 290	
Nõuded ja ettemaksed	55 538	32 925	2,4
Varud	90 810	0	3
Kokku käibevarad	157 423	39 215	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	81 788	88 506	5
Nõuded ja ettemaksed	82 822	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	2 635 202	2 603 795	6
Materiaalsed põhivarad	5 848	4 573	7
Kokku põhivarad	2 805 660	2 696 874	
Kokku varad	2 963 083	2 736 089	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	158 967	131 841	9
Võlad ja ettemaksed	181 054	54 793	4,10
Kokku lühiajalised kohustised	340 021	186 634	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	733 614	682 816	9
Võlad ja ettemaksed	2 481	0	10
Kokku pikaajalised kohustised	736 095	682 816	
Kokku kohustised	1 076 116	869 450	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	14 380	14 380	12
Ülekurss	129 421	129 421	
Kohustuslik reservkapital	1 438	1 438	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 721 400	1 833 582	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 328	-112 182	
Kokku omakapital	1 886 967	1 866 639	
Kokku kohustised ja omakapital	2 963 083	2 736 089	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	436 001	330 026	13
Muud äritulud	1 627	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-126 454	-103 175	14
Mitmesugused tegevuskulud	-114 138	-154 154	15
Tööjõukulud	-61 030	-63 545	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-78 290	-76 853	6,7
Muud ärikulud	0	-554	
Ärikasum (kahjum)	57 716	-68 255	
Intressitulud	0	65	
Intressikulud	-30 670	-33 001	
Muud finantstulud ja -kulud	-6 718	-10 991	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	20 328	-112 182	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 328	-112 182	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Saarte Investeering 2018 aasta majandusaasta aruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga (EFS), RpS § 3 punkt 7, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardid on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1.

Käesolev aruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne, mille eesmärk on anda aruande kasutajale raamatupidamise seaduses nõutud informatsiooni aruandekohustuslase finantsseisundi ja -tulemuse kohta.

Raha

Rahana kajastatakse arveldusarve jääke pangas. Tehingute kajastamise alusvaluuta on euro.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

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 investoril 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 arvutamisel 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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 akumulieeritud 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 remondikuludid 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.

Finantskohustised

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 kohustised

Osaühing moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tugineetakse 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.

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. 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 osapoolle üle või oluline mõju teise osapoolle ärilistele otsustele. Saarte Investeering OÜ käsitleb seotud osapooltena osanikke; tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtkonda; tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtkonna lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	17 034	17 034		
Ostjatelt laekumata arved	17 034	17 034		
Nõuded seotud osapoolte vastu	14 796	14 796		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 714	8 714		4
Muud nõuded	97 816	14 994	82 822	
Intressinõuded	14 994	14 994		
Viitlaekumised	82 822		82 822	
Kokku nõuded ja ettemaksed	138 360	55 538	82 822	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	14 215	14 215		
Ostjatelt laekumata arved	14 400	14 400		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-185	-185		
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 906	2 906		
Muud nõuded	14 994	14 994		
Intressinõuded	14 994	14 994		
Ettemaksed	810	810		
Tulevaste perioodide kulud	810	810		
Kokku nõuded ja ettemaksed	32 925	32 925		

2018 ja 2017.a. intressinõuded 14 994 EUR ja 2018.a. viitlaekumised 82 822 EUR on seotud osapoolte vastu.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Lõpetamata toodang	90 810	0
Lasteaia 2 kinnistu	90 810	0
Kokku varud	90 810	0

Kuressaare Lasteaia 2 kinnistul alustati korterite müügi eesmärgil elumaja ehitust.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	8 714		1 540
Üksikisiku tulumaks		1 389	1 008
Sotsiaalmaks		3 030	2 526
Kohustuslik kogumispension		184	162
Töötuskindlustusmaksed		221	184
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 714	4 824	5 420

Maksuvõlad sisaldavad ka maksude viitvõlgu, mille tasumise tähtaeg on 10.02.2019/2018.

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2018					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
11121770	A&A Kinnisvara Saaremaa OÜ	Eesti	kinnisvarabüroo tegevus	33.33	33.33

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2018
A&A Kinnisvara Saaremaa OÜ	88 506	-6 718	81 788
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	88 506	-6 718	81 788

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	463 721	2 825 963	3 289 684
Akumuleeritud kulum	0	-639 770	-639 770
Jääkmaksumus	463 721	2 186 193	2 649 914
Ostud ja parendused		26 015	26 015
Amortisatsioonikulu	0	-72 134	-72 134
31.12.2017			
Soetusmaksumus	463 721	2 851 978	3 315 699
Akumuleeritud kulum	0	-711 904	-711 904
Jääkmaksumus	463 721	2 140 074	2 603 795
Ostud ja parendused		104 540	104 540
Amortisatsioonikulu	0	-73 133	-73 133
31.12.2018			
Soetusmaksumus	463 721	2 956 518	3 420 239
Akumuleeritud kulum	0	-785 037	-785 037
Jääkmaksumus	463 721	2 171 481	2 635 202

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	232 460	222 698
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	60 861	53 116

Ostud ja parendused on seotud Kuressaare Tallinna tn 16 büroohoonele tehtavate investeeringutega, mis jätkuvad 2019 aastal.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	18 894	46 678	65 572
Akumuleeritud kulum	-9 919	-46 361	-56 280
Jääkmaksumus	8 975	317	9 292
Amortisatsioonikulu	-4 402	-317	-4 719
31.12.2017			
Soetusmaksumus	18 894	46 678	65 572
Akumuleeritud kulum	-14 321	-46 678	-60 999
Jääkmaksumus	4 573	0	4 573
Ostud ja parendused		6 432	6 432
Amortisatsioonikulu	-3 817	-1 340	-5 157
31.12.2018			
Soetusmaksumus	18 894	53 110	72 004
Akumuleeritud kulum	-18 138	-48 018	-66 156
Jääkmaksumus	756	5 092	5 848

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2018	2017
Kasutusrendikulu	1 350	26 494

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
EstateGuru	51 800	51 800			11%	EUR	02.01.2019
Lühiajalised laenud kokku	51 800	51 800					
Pikaajalised võlakirjad							
Versobank laen	601 814	107 167	494 647		4,0000	EUR	15.01.2024
Seotud osapoolte vastu	156 400		156 400		1%	EUR	31.12.2023
Omaniku laen	82 567		82 567			EUR	31.12.2023
Pikaajalised võlakirjad kokku	840 781	107 167	733 614				
Laenukohustised kokku	892 581	158 967	733 614				

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Seotud osapoolte vastu	24 432	24 432			1	EUR	31.12.2018
Krediitkaart	4 491	4 491			14	EUR	31.12.2020
Lühiajalised laenud kokku	28 923	28 923					
Pikaajalised laenud							
Versobank laen	704 732	102 918	455 915	145 899	4,0000	EUR	15.01.2024
Omaniku laen	81 002		81 002			EUR	31.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	785 734	102 918	536 917	145 899			
Laenukohustised kokku	814 657	131 841	536 917	145 899			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Maa	463 721	463 721
Ehitised	2 603 795	2 140 074
Kokku	3 067 516	2 603 795

Krediidilaenu kasutamata limiit on 12 091 EUR.

Saarte Investeering OÜ on seadnud hüpoteegi Versobank AS laenukohustuste täitmiseks ärihoonele Kuressaares summas 1 853 438 EUR. Lisaks on laenu tagatise pandilepingu järgi nõudeõigus mitmele üüri/rendilepingule ja omaniku käendus.

Versobank AS ja EstateGuru OÜ laenud refinantseeriti jaanuaris 2019.

2019. aastal tagastatakse laenu 46 272 EUR.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	133 849	133 849		
Võlad töövõtjatele	3 741	3 741		
Maksuvõlad	4 824	4 824		4
Muud võlad	34 593	32 112	2 481	
Intressivõlad	7 576	5 095	2 481	
Muud viitvõlad	27 017	27 017		
Saadud ettemaksed	6 528	6 528		
Tulevaste perioodide tulud	6 528	6 528		
Kokku võlad ja ettemaksed	183 535	181 054	2 481	

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	35 537	35 537		
Võlad töövõtjatele	3 845	3 845		
Maksuvõlad	5 420	5 420		4
Muud võlad	3 696	3 696		
Intressivõlad	3 696	3 696		
Saadud ettemaksed	6 295	6 295		
Tulevaste perioodide tulud	6 295	6 295		
Kokku võlad ja ettemaksed	54 793	54 793		

Võlad ja ettemakseed sisaldavad võlgu seotud osapooltele seisuga
31.12.2019 2574 EUR, 31.12.2018 2 234 EUR.

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 375 965	1 377 119
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	365 763	344 281
Kokku tingimuslikud kohustised	1 741 728	1 721 400

Saarte Investeering OÜ garanteerib Kitsas 16 Kodu OÜ projekti „Üürielamu ehitamine Kuressaarde“ nõuetekohase omafinantseerimise, so 50% projekti kogumaksumusest, millele lisanduvad abikõlbmatud kulud projekti elluviimiseks. Valjala Pesumaja OÜ laenu katteks on ärihoonele seatud hüpoteek summas 78 000 EUR.

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	14 380	14 380
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	436 001	330 026
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	436 001	330 026
Kokku müügitulu	436 001	330 026
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus	301 018	301 024
Äri- ja muu juhtimisalane nõustamine	77 250	27 000
Kauba müük	57 733	2 002
Kokku müügitulu	436 001	330 026

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	18 717	0
Müügi eesmärgil ostetud teenused	107 737	103 175
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	126 454	103 175

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	2 250	4 950
Energia	0	6 489
Kütus	0	6 489
Mitmesugused bürookulud	32 375	37 613
Uurimis- ja arengukulud	6 046	16 956
Lähetuskulud	15 616	19 154
Koolituskulud	3 584	9 797
Muud	54 267	59 195
Kokku mitmesugused tegevuskulud	114 138	154 154

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	45 613	47 495
Sotsiaalmaksud	15 417	16 050
Kokku tööjõukulud	61 030	63 545
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	5
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	4	4
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	0	1

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2018	2017
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-6 718	-10 991
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-6 718	-10 991

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	110 821	240 080	15 098	110 031
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 790	93	2 802	362

2018	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							
laenud	630	630	476 929	343 395	1	EUR	2023

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	24 257	218 411	27 494	28 932
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 712	5 330	5 172	5 917

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	6 000	5 614

Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2019 aastal on Coop Pangast saadud laenu ärihoone remondiks ja investeeringute tegemiseks, ühtlasi refinantseeriti Versobank AS ja Estateguru laenu. 2019. aastal tagastatakse laenu 46 272 EUR.

Ettevõtte müüs Lasteaia 2 kinnistu arenduse.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.06.2019

Osaühing Saarte Investeering (registrikood: 10742636) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TULLIO LIBLIK	Juhatuse liige	13.06.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Saarte Investeering osanikule

Oleme üle vaadanud Osaühing Saarte Investeering raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisanäiteid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 5 kuni 17.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga 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 ülevaatusseaduse töövõtte 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 asjasepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatusseaduse 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.

Kokkuvõtte

Ülevaatusseaduse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing Saarte Investeering finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Enda Rüütel

Vandeaudiitori number 315

osaühing Audit EG

Audiitorettevõtja tegevusloa number 126

Tallinna tn 16, Kuressaare linn, Saaremaa vald, Saare maakond, 93819

13.06.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Saarte Investeering (registrikood: 10742636) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENDA RÜÜTEL	Vandeaudiitor	13.06.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 721 400
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 328
Kokku	1 741 728

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 721 400
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 328
Kokku	1 741 728

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	301018	69.04%	Jah
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	77250	17.72%	Ei
Muu jaemüük väljaspool kauplusi, kioskeid ja turge	47991	57733	13.24%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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