

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Osaühing Saarte Investeering

registrikood: 10742636

tänavanimi, maja number: Tallinna tn 16

linn: Kuressaare linn

vald: Saaremaa vald

maakond: Saare maakond

postisihthumber: 93813

telefon: +372 4524755

faks: +372 4524758

e-posti aadress: tullio@sinvest.ee

veebilehe aadress: www.saarteinvesteering.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Varud	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 8 Laenukohustised	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 11 Osakapital	14
Lisa 12 Müügitulu	14
Lisa 13 Muud äritulud	14
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 16 Tööjõukulud	15
Lisa 17 Muud ärikulud	15
Lisa 18 Intressitulud	15
Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 20 Seotud osapooled	16
Lisa 21 Sündmused pärast aruandekuupäeva	17
Lisa 22 Tegevuse jätkuvus	17
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

OÜ Saarte Investeering asutati 2001.aastal. Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvara arendus ja investeerimistegevus. 2020. aastal tegeleti peamise tegevusalana kinnisvara rendiga.

Müügitulu kokku 2020.aastal oli 383 tuhat eurot, 2019.aastal oli 428 tuhat eurot. Renditulu kinnisvarainvesteeringutelt moodustas 2020 aastal 301 tuhat eurot, 2019 aastal 292 tuhat eurot. 2020.aastal moodustas kinnisvarainvesteeringute rent kogu üügitulust 78,59%, 2019 aastal 68,22%.

OÜ Saarte Investeeringu kinnisvarainvesteeringute jääkmaksumus aruandeperioodi lõpuks oli 2,57 miljonit eurot.

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

OÜ Saarte Investeering jätkab oma tavapärast majandustegevust.

OÜ Saarte Investeeringu juhatus on 1-liikmeline, töö eest juhatuse liikmena 2020 ja 2019 aastal tasu arvestatud ei ole.

FINANTSSUHTARVUD

Müügitulu juurdekasv

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

Puhasrentaabilus

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)

	2020	2019
Müügitulu juurdekasv (%)	-10,48	-1,85
Puhasrentaabilus (%)	-12,27	18,42
Käibekapital (tuh.eur)	-1071	28
Maksevõime kordaja	0,1	1,3
Üldine võlasuhe (%)	43,5	43,5
Aktivate tulukus (ROA)	-1,4	2,3
Netovara tulukus (ROE)	-2,4	4,0

Juhataja

Tullio Liblik

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	14 908	15 037	
Nõuded ja ettemaksed	127 563	120 263	2
Varud	18 251	4 373	3
Kokku käibevarad	160 722	139 673	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	73 080	75 758	5
Nõuded ja ettemaksed	580 081	471 012	2
Kinnisvarainvesteeringud	2 568 000	2 775 424	6,17
Materiaalsed põhivarad	12 707	16 130	7
Immateriaalsed põhivarad	801	0	
Kokku põhivarad	3 234 669	3 338 324	
Kokku varad	3 395 391	3 477 997	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 178 134	1 219 728	8
Võlad ja ettemaksed	53 908	49 453	9
Kokku lühiajalised kohustised	1 232 042	1 269 181	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	238 967	238 967	8
Võlad ja ettemaksed	5 571	4 045	9
Kokku pikaajalised kohustised	244 538	243 012	
Kokku kohustised	1 476 580	1 512 193	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	14 380	14 380	11
Ülekurss	129 421	129 421	
Kohustuslik reservkapital	1 438	1 438	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 820 565	1 741 728	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-46 993	78 837	
Kokku omakapital	1 918 811	1 965 804	
Kokku kohustised ja omakapital	3 395 391	3 477 997	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	383 089	427 953	12
Muud äritulud	26 664	83 734	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-146 520	-200 079	14
Mitmesugused tegevuskulud	-61 961	-77 182	15
Tööjõukulud	-75 884	-77 476	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6 063	-9 695	7
Muud ärikulud	-126 964	-16 924	17
Ärikasum (kahjum)	-7 639	130 331	
Intressitulud	48 272	30 507	18
Intressikulud	-84 948	-75 971	
Muud finantstulud ja -kulud	-2 678	-6 030	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-46 993	78 837	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-46 993	78 837	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Saarte Investeering 2020 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 sularaha jääki kassas ja 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 äriolude otsustele. Saarte Investeering OÜ käsitleb seotud osapooltena sidusettevõtet, omanikke ja tegevjuhtkonda ning nendega seotud ettevõtteid, tegevjuhtkonna lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	11 299	11 299	
Ostjatelt laekumata arved	11 299	11 299	
Muud nõuded	696 345	116 264	580 081
Laenunõuded	606 680	26 599	580 081
Intressinõuded	3 892	3 892	
Viitlaekumised	85 773	85 773	
Kokku nõuded ja ettemaksed	707 644	127 563	580 081

	31.12.2019	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	17 156	17 156	
Ostjatelt laekumata arved	17 156	17 156	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	242	242	
Muud nõuded	573 877	102 865	471 012
Laenunõuded	483 842	12 830	471 012
Intressinõuded	2 542	2 542	
Viitlaekumised	87 493	87 493	
Kokku nõuded ja ettemaksed	591 275	120 263	471 012

Nõuded seotud osapoolte vastu:

Ostjatelt laekumata arved 2020.a. 900 EUR., 2019.a. 900 EUR

Laenunõuded 2020.a. 606680 EUR, 2019.a. 483842 EUR

Intressinõuded 2020.a. 2892 EUR, 2019 a. 2542 EUR

Viitlaekumised 2020.a. 85773 EUR, 2019.a. 87493 EUR.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Müügiks ostetud kaubad	18 251	4 373
Kokku varud	18 251	4 373

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	7 809	242	0
Üksikisiku tulumaks	0	2 133	0	1 413
Sotsiaalmaks	0	4 335	0	3 445
Kohustuslik kogumispension	0	263	0	209
Töötuskindlustusmaksed	0	315	0	251
Maamaks	0	335		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	15 190	242	5 318

Maksuvõlad sisaldavad ka maksude viitvõlgu, mille tasumise tähtaeg on 10.02.2021/2020

ja seoses eriolukorraga tekkinud maksuvõlgade ajatamisgraafikus olevat võlgade summat 5617 eurot. Ajatamisgraafiku tähtaeg on 31.12.2021.

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2020					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
11121770	A&A Kinnisvara Saaremaa OÜ	Eesti	kinnisvarabüroo tegevus	33.33	33.33

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2019	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2020
A&A Kinnisvara Saaremaa OÜ	75 758	-2 678	73 080
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	75 758	-2 678	73 080

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Ostud ja parendused	0	69 245	69 245
Amortisatsioonikulu	0	-6 977	-6 977
Muud muutused	-451 437	-1 972 609	-2 424 046
31.12.2019			
Soetusmaksumus	12 284	368 847	381 131
Akumuleeritud kulum	0	-107 707	-107 707
Jääkmaksumus	12 284	261 140	273 424
Müügid	-12 284	-261 140	-273 424
31.12.2020			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum		0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	77 954
Ümberliigitamised	2 424 046
31.12.2019	2 502 000
Ostud ja parendused	40 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	26 000
31.12.2020	2 568 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	228 660	213 726
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	49 040	51 854
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	150 000	0

Alates 2019.a. kajastab ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse ja soetusmaksumise meetodil. Õiglase väärtuse meetodil kajastatava kinnisvarainvesteeringu väärtus on hinnatud ettevõttevälise professionaalse hindaja poolt.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2018			
Soetusmaksumus	18 894	53 110	72 004
Akumuleeritud kulum	-18 138	-48 018	-66 156
Jääkmaksumus	756	5 092	5 848
Ostud ja parendused	13 000	0	13 000
Amortisatsioonikulu	-1 110	-1 608	-2 718
31.12.2019			
Soetusmaksumus	31 894	53 110	85 004
Akumuleeritud kulum	-19 248	-49 626	-68 874
Jääkmaksumus	12 646	3 484	16 130
Ostud ja parendused		2 640	2 640
Muud ostud ja parendused		2 640	2 640
Amortisatsioonikulu	-1 110	-4 953	-6 063
31.12.2020			
Soetusmaksumus	31 894	55 750	87 644
Akumuleeritud kulum	-20 358	-54 579	-74 937
Jääkmaksumus	11 536	1 171	12 707

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Coop Pank	688 496	688 496			6%	EUR	20.12.2023
Coop Pank	489 638	489 638			8%	EUR	10.05.2024
Lühiajalised laenud kokku	1 178 134	1 178 134					
Pikaajalised laenud							
Seotud osapoolte vastu	156 400	0	156 400		1%	EUR	31.12.2023
Omaniku laen	82 567	0	82 567			EUR	31.12.2023
Pikaajalised laenud kokku	238 967		238 967				
Laenukohustised kokku	1 417 101	1 178 134	238 967				

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Coop Pank	719 728	719 728			6%	EUR	20.12.2023
Coop Pank	500 000	500 000			8%	EUR	10.05.2024
Lühiajalised laenud kokku	1 219 728	1 219 728					
Pikaajalised laenud							
Seotud osapoolte vastu	156 400	0	156 400		1%	EUR	31.12.2023
Omaniku laen	82 567	0	82 567			EUR	31.12.2023
Pikaajalised laenud kokku	238 967	0	238 967				
Laenukohustised kokku	1 458 695	1 219 728	238 967				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Maa	451 437	451 437
Ehitised	2 116 563	2 050 563
Kokku	2 568 000	2 502 000

Pangalaenu tagatiseks on hüpoteek kinnistule summas 1 853 438 eurot.

Vastuolu tõttu pangalaenu eritingimustega on vastavalt RTJ 2 p.19 kogu pangalaenu kajastatud lühiajalise laenuna. (VT lisa 22) 2021 a. on Coop Pangale graafikujärgne tagasimakse summa 76 003 eurot.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	17 219	17 219	
Võlad töövõtjatele	3 327	3 327	
Maksuvõlad	15 190	15 190	
Muud võlad	13 241	7 670	5 571
Intressivõlad	12 502	6 931	5 571
Muud viitvõlad	739	739	
Saadud ettemaksed	10 502	10 502	
Tulevaste perioodide tulud	10 502	10 502	
Kokku võlad ja ettemaksed	59 479	53 908	5 571

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	15 620	15 620	
Võlad töövõtjatele	4 492	4 492	
Maksuvõlad	5 318	5 318	
Muud võlad	14 315	10 270	4 045
Intressivõlad	11 208	7 163	4 045
Muud viitvõlad	3 107	3 107	
Saadud ettemaksed	13 753	13 753	
Tulevaste perioodide tulud	13 753	13 753	
Kokku võlad ja ettemaksed	53 498	49 453	4 045

Võlad ja ettemaksed sisaldavad võlgu seotud osapooltele seisuga
31.12.2020 6 170 EUR, 31.12.2019 4 045 EUR.

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 418 858	1 456 452
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	354 714	364 113
Kokku tingimuslikud kohustised	1 773 572	1 820 565

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	14 380	14 380
Osade arv (tk)	3	1
Seisuga 31.12.2020 on ettevõttel kolm osanikku.		

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	383 089	427 953
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	383 089	427 953
Kokku müügitulu	383 089	427 953
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus	300 546	292 356
Äri-ja muu juhtimiselane nõustamine	6 006	11 630
Kauba müük	76 537	8 967
Lõpetamata toodangu müük	0	115 000
Kokku müügitulu	383 089	427 953

Seotud osapooltele müük 2020 aastal 42 029 eurot, 2019 aastal 156 031 eurot.

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	26 000	77 954
Tulu sihtfinantseerimisest	664	0
Muud tulud	0	5 780
Kokku muud äritulud	26 664	83 734

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	48 008	102 050
Müügi eesmärgil ostetud teenused	98 512	98 029
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	146 520	200 079

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Üür ja rent	1 893	31
Mitmesugused bürookulud	48 301	51 008
Lähetuskulud	8 315	5 162
Koolituskulud	3 452	3 237
Muud	0	17 744
Kokku mitmesugused tegevuskulud	61 961	77 182

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	56 770	57 904
Sotsiaalmaksud	19 114	19 572
Kokku tööjõukulud	75 884	77 476
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	5
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	5

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-123 424	0
Muud	-3 540	-16 924
Kokku muud ärikulud	-126 964	-16 924

Lisa 18 Intressitulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressitulu laenudelt	48 261	30 503
Muud intressitulud	11	4
Kokku intressitulud	48 272	30 507

Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2020	2019
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-2 678	-6 030
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-2 678	-6 030

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	697 245	245 137	574 781	243 431
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	801	116

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
laen	133 200	10 362	46 911	10%	EUR	10.05.2024

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	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	529 740	45 898	14 994	12 130	12 130	10%	EUR	10.05.2024

Garantiid

2020	Saadud garantiid	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Garantii	500 000	10.05.2024

2019	Saadud garantiid	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Garantii	500 000	10.05.2024

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	63 635	42 029	17 850	150 634
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	3 976	5 397

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	7 008	6 480

Seotud osapooltele antud laenudelt arvestatud intressid 2020 48 261 eurot, 2019 30 503 eurot. Seotud osapooltelt saadud laenudelt arvestatud intressid 2020 1 526 eurot 2019 1 564 eurot.

Lisa 21 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2021 aastal müüs ettevõtte sidusettevõtja osaluse.

Lisa 22 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2020 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 1 071 320 euro võrra põhjusel, et ettevõtte kogu pangalaen summas 1 178 134 eurot oli kajastatud lühiajalisena vastuolude tõttu laenulepingu eritingimustega (Lisa 8). Juhatus on seisukohal, et vaatamata sellele tagastatakse 2021 aastal laenuandja nõusolekul laenu vastavalt graafikujärgsetele maksetele summas 76 003 eurot, mitte aga laenu kogusumma 1 178 134 eurot. Sel juhul on ettevõtte käibekapital positiivne ja juhtkond on seisukohal, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.05.2021

Osaühing Saarte Investeering (registrikood: 10742636) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TULLIO LIBLIK	Juhatuse liige	27.05.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Saarte Investeering osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing Saarte Investeering raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 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 ülevaatusse töövõttude 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. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse 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

Ülevaatusse 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 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Asjaolu rõhutamine

Oma kokkuvõtet modifitseerimata juhime tähelepanu finantsaruande lisale 22, millest nähtub, et seisuga 31. 12.2020 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 1071320 euro võrra põhjusel, et ettevõtte kogu pangalaen summas 1178134 eurot oli kajastatud lühiajalisena vastuolude tõttu laenulepingu eritingimustega. Ettevõtte juhtkond on veendunud, et nad võivad 2021 aastal tagastada laenu vastavalt graafikujärgsetele maksetele 76003 eurot.

Juhul, kui pank kasutab oma õigust laen koheselt tagasi kutsuda, võib see tekitada kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana.

/digitaalselt allkirjastatud/

Enda Rüütel

Vandeaudiitori number 315

osaühing Audit EG

Audiitorettevõtja tegevusloa number 126

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

27.05.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Saarte Investeering (registrikood: 10742636) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENDA RÜÜTEL	Vandeaudiitor	27.05.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 820 565
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-46 993
Kokku	1 773 572

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 820 565
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-46 993
Kokku	1 773 572

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	300546	78.45%	Jah
Muu jaemüük väljaspool kauplusi, kioskeid ja turge	47991	76537	19.98%	Ei
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	6006	1.57%	Ei

Sidevahendid

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