

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Osaühing Saarte Investeering

registrikood: 10742636

tänavanimi, maja number: Tallinna tn 16

linn: Kuressaare linn

vald: Saaremaa vald

maakond: Saare maakond

postisihthnumber: 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	13
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 Seotud osapooled	15
Lisa 20 Tegevuse jätkuvus	17
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

Saarte Investeering OÜ asutati 2001.aastal. Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvara arendus ja investeerimistegevus. 2021. aastal tegeleti peamise tegevusalana kinnisvara rendiga.

Saarte Investeering OÜ kinnisvarainvesteeringute jääkmaksumus aruandeperioodi lõpuks oli 2,79 miljonit eurot.

Saarte Investeering OÜ jätkab oma tavapärast majandustegevust.

Saarte Investeering OÜ juhatus on 1-liikmeline, tegevjuhtkonnale 2021 aastal tasu arvestatud ei ole, 2020 aastal arvestati tasu 7,0 tuhat eurot.

FINANTSSUHTARVUD

Müügitulu juurdekasv

Valem: $\text{Aruandeaasta müügitulu} - \text{eelmise aasta müügitulu} / \text{eelmise aasta müügitulu} * 100$ (protsenti)

Puhasrentaabilus

Valem: $\text{Aruandeaasta kasum} / \text{müügitulu} * 100$ (protsenti)

Käibekapital

Valem: $\text{Käibekapital} = \text{käibevarad} - \text{lühiajalised kohustused}$ (tuh. eurot)

Maksevõime kordaja

Valem: $\text{Maksevõime kordaja} = \text{käibevarad} / \text{lühiajalised kohustused}$ (korda)

Üldine võlasuhe

Valem: $\text{Üldine võlasuhe} = (\text{võlad, ettemaksed} / \text{varad kokku}) * 100$ (protsenti)

Aktivate tulukus (ROA)

Valem: $\text{Aktivate tulukus (ROA)} = (\text{aruandeaasta tulem} / \text{varad kokku}) * 100$ (protsenti)

Netovara tulukus (ROE)

Valem: $\text{Netovara tulukus (ROE)} = (\text{aruandeaasta tulem} / \text{kokku netovara}) * 100$ (protsenti)

	2021	2020
Müügitulu juurdekasv (%)	-22,6	-10,48
Puhasrentaabilus (%)	58,02	-12,27
Käibekapital (tuh.eur)	-1074	-1071
Maksevõime kordaja	0,1	0,1
Üldine võlasuhe (%)	40,7	43,5
Aktivate tulukus (ROA)	4,9	-1,4
Netovara tulukus (ROE)	8,2	-2,4

Juhataja

Tullio Liblik

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 834	14 908	
Nõuded ja ettemaksed	81 290	127 563	2
Varud	30 251	18 251	3
Kokku käibevarad	115 375	160 722	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	73 080	5
Nõuded ja ettemaksed	617 720	580 081	2
Kinnisvarainvesteeringud	2 787 000	2 568 000	6
Materiaalsed põhivarad	2 087	12 707	7
Immateriaalsed põhivarad	801	801	
Kokku põhivarad	3 407 608	3 234 669	
Kokku varad	3 522 983	3 395 391	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 127 158	1 178 134	8
Võlad ja ettemaksed	62 698	53 908	9
Kokku lühiajalised kohustised	1 189 856	1 232 042	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	238 967	238 967	8
Võlad ja ettemaksed	3 329	5 571	9
Kokku pikaajalised kohustised	242 296	244 538	
Kokku kohustised	1 432 152	1 476 580	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	14 380	14 380	11
Ülekurss	129 421	129 421	
Kohustuslik reservkapital	1 438	1 438	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 773 572	1 820 565	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	172 020	-46 993	
Kokku omakapital	2 090 831	1 918 811	
Kokku kohustised ja omakapital	3 522 983	3 395 391	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	296 498	383 089	12
Muud äritulud	221 673	26 664	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-100 166	-146 520	14
Mitmesugused tegevuskulud	-72 194	-61 961	15
Tööjõukulud	-60 169	-75 884	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-10 620	-6 063	
Muud ärikulud	-180	-126 964	17
Ärikasum (kahjum)	274 842	-7 639	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-72 185	-2 678	5
Intressitulud	47 793	48 272	
Intressikulud	-78 430	-84 948	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	172 020	-46 993	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	172 020	-46 993	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Saarte Investeering 2021 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 tuginetakse 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 ärioludele 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)

	31.12.2021	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	13 355	13 355	
Ostjatelt laekumata arved	13 355	13 355	
Laenuõuded	634 242	16 522	617 720
Muud nõuded	51 413	51 413	
Intressinõuded	39 385	39 385	
Viitlaekumised	12 028	12 028	
Kokku nõuded ja ettemaksed	699 010	81 290	617 720

	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	
Laenuõuded	606 680	26 599	580 081
Muud nõuded	89 665	89 665	
Intressinõuded	3 892	3 892	
Viitlaekumised	85 773	85 773	
Kokku nõuded ja ettemaksed	707 644	127 563	580 081

Nõuded seotud osapoolte vastu:

Ostjatelt laekumata arved 2021.a. 681 EUR., 2020.a. 900 EUR.

Laenuõuded 2021.a. 634242 EUR, 2020.a. 606680 EUR

Intressinõuded 2021.a. 39385 EUR, 2020.a. 3892 EUR

Viitlaekumised 2021.a. 12028 EUR, 2020.a. 85773 EUR.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Müügiks ostetud kaubad	30 251	18 251
Kokku varud	30 251	18 251

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	2 187	0	7 809
Üksikisiku tulumaks	0	1 388	0	2 133
Sotsiaalmaks	0	2 376	0	4 335
Kohustuslik kogumispension	0	144	0	263
Töötuskindlustusmaksed	0	173	0	315
Maamaks	0	0	0	335
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	6 268	0	15 190

Maksuvõlad sisaldavad ka maksude viitvõlgu, mille tasumise tähtaeg on 10.02.2021/2020
2 041 EUR ja 10.02.2020/2019 2 271 EUR

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2021					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
11121770	A&A Kinnisvara Saaremaa OÜ	Eesti	kinnisvarabüroo tegevus	33.33	0

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
A&A Kinnisvara Saaremaa OÜ	33.33	895	-72 185

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	12 284	368 847	381 131
Akumuleeritud kulum		-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	
31.12.2019	2 502 000
Ostud ja parendused	40 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	26 000
31.12.2020	2 568 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	219 000
31.12.2021	2 787 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	222 898	228 660
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	48 663	49 040
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	150 000

Alates 2021 aastast kajastatakse kinnisvarainvesteeringud õiglase väärtuses. Õiglase väärtuse meetodil kajastatava kinnisvarainvesteeringu väärtus on hinnatud ettevõttevälise professionaalse hindaja poolt.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2019			
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
Amortisatsioonikulu	-4 290	-2 268	-6 558
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-4 062		-4 062
Muud muutused	-3 184	3 184	0
31.12.2021			
Soetusmaksumus	6 432	44 696	51 128
Akumuleeritud kulum	-6 432	-42 609	-49 041
Jääkmaksumus	0	2 087	2 087

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Krediitkaart Coop Pank	7 313	7 313				EUR	28.02.2023
Krediitkaart Swed Pank	11 096	11 096			14%	EUR	01.03.2023
Lühiajalised laenud kokku	18 409	18 409					
Pikaajalised laenud							
Seotud osapoolte vastu	156 400	0	156 400		1%	EUR	31.12.2023
Omaniku laen	82 567	0	82 567				31.12.2023
Coop Pank	643 368	643 368			6%	EUR	20.12.2023
Coop Pank	465 381	465 381			8%	EUR	10.05.2024
Pikaajalised laenud kokku	1 347 716	1 108 749	238 967				
Laenukohustised kokku	1 366 125	1 127 158	238 967				

	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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Maa	451 437	451 437
Ehitised	2 335 563	2 116 563
Kokku	2 787 000	2 568 000

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 20)

2022 a. on Coop Pangale graafikujärgne tagasimakse summa 46 299 eurot.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	37 391	37 391		
Võlad töövõtjatele	2 776	2 776		
Maksuvõlad	6 268	6 268		4
Muud võlad	7 752	4 423	3 329	
Intressivõlad	7 752	4 423	3 329	
Saadud ettemaksed	11 840	11 840		
Kokku võlad ja ettemaksed	66 027	62 698	3 329	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	17 219	17 219		
Võlad töövõtjatele	3 327	3 327		
Maksuvõlad	15 190	15 190		4
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	

Võlad ja ettemaksed sisaldavad võlgu seotud osapooltele seisuga 31.12.2021 5 308 EUR, 31.12.2020 6 109 EUR.

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 556 474	1 418 858
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	389 118	354 714
Kokku tingimuslikud kohustised	1 945 592	1 773 572

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	14 380	14 380
Osade arv (tk)	3	3
Seisuga 31.12.2021 on ettevõttel kolm osanikku.		

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	296 498	383 089
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	296 498	383 089
Kokku müügitulu	296 498	383 089
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus	295 571	300 546
Äri-ja muu juhtimiselane nõustamine	385	6 006
Kauba müük	542	76 537
Kokku müügitulu	296 498	383 089

Seotud osapooltele müük 2021 aastal 1 152 eurot, 2020 aastal 42 029 eurot

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	219 000	26 000
Tulu sihtfinantseerimisest	0	664
Muud tulud	2 673	0
Kokku muud äritulud	221 673	26 664

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	48 008
Müügi eesmärgil ostetud teenused	100 166	98 512
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	100 166	146 520

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Üür ja rent	16 539	1 893
Mitmesugused bürookulud	50 003	48 301
Lähetuskulud	4 122	8 315
Koolituskulud	1 530	3 452
Kokku mitmesugused tegevuskulud	72 194	61 961

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	44 969	56 770
Sotsiaalmaksud	15 200	19 114
Kokku tööjõukulud	60 169	75 884
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	3

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	-123 424
Muud	-180	-3 540
Kokku muud ärikulud	-180	-126 964

Lisa 18 Intressitulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressitulu laenudelt	47 793	48 261
Muud intressitulud	0	11
Kokku intressitulud	47 793	48 272

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	68 616	117 164
Kokku nõuded ja ettemaksed	68 616	117 164
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 308	6 169
Kokku võlad ja ettemaksed	5 308	6 169

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	617 720	580 081
Kokku nõuded ja ettemaksed	617 720	580 081
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	238 968	238 968
Kokku laenukohustised	238 968	238 968

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	483 842	133 200	10 362	606 680	49 787
Kokku antud laenud	483 842	133 200	10 362	606 680	49 787

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	606 680	46 130	18 568	634 242	47 793
Kokku antud laenud	606 680	46 130	18 568	634 242	47 793

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	238 968	12 130	12 130	238 968	1 526
Kokku laenukohustised	238 968	12 130	12 130	238 968	1 526

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	238 968	0	0	238 968	1 564
Kokku laenukohustised	238 968	0	0	238 968	1 564

MÜÜDUD	2021			2020		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 152	0	0	42 029	
Kokku müüdud	0	1 152	0	0	42 029	

OSTETUD	2021			2020		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 150	22 083	0	56 053	6 781	801
Kokku ostetud	15 150	22 083	0	56 053	6 781	801

SAADUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2021	31.12.2020	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	565 000	565 000	10.05.2024
Kokku saadud garantiid/tagatised	565 000	565 000	10.05.2024

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	0	7 008

Lisa 20 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2021 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 1 074 481 euro võrra põhjusel, et ettevõtte kogu pangalaen summas 1 108 750 eurot oli kajastatud lühiajalisena vastuolude tõttu laenulepingu eritingimustega (Lisa 8). Juhatus on seisukohal, et vaatamata sellele tagastatakse 2022 aastal laenuandja nõusolekul laenu vastavalt graafikujärgsetele maksetele summas 46 229 eurot, mitte aga laenu kogusumma 1 108 750 eurot. Sel juhul on ettevõtte käibekapitali puudujääk ainult 12 031 eurot ja juhtkond on seisukohal, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.06.2022

Osaühing Saarte Investeering (registrikood: 10742636) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TULLIO LIBLIK	Juhatuse liige	01.06.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Saarte Investeering osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing Saarte Investeering raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4-17.

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.

Vandeauditiitori 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 olulistel osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

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

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

Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

Osaühing Saare Investeering 31.12.2021 seisuga koostatud bilansis on kajastatud laenuõudeid ja laenuintresse kokku summas 673 627 eurot, mille puhul audiitoril puudub kindlustunne nimetatud nõuete laekumise osas.

Märkusega kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal, välja arvatud „Märkusega kokkuvõtte alust“ puudutavas lõigus kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et Osaühing Saarte Investeering raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades Osaühing Saarte Investeering finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Enda Rüütel

Vandeauditiitori number 315

osaühing Audit EG

Auditoorettevõtja tegevusloa number 126

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

01.06.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Saarte Investeering (registrikood: 10742636) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENDA RÜÜTEL	Vandeaudiitor	01.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 773 572
Aruandeaasta kasum (kahjum)	172 020
Kokku	1 945 592

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 773 572
Aruandeaasta kasum (kahjum)	172 020
Kokku	1 945 592

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	295571	99.69%	Jah
Muu jaemüük väljaspool kauplusi, kioskeid ja turge	47991	542	0.18%	Ei
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	385	0.13%	Ei

Sidevahendid

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