

OÜ SAARE KINNISVARA

2010. A KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Tallinna 8 93819 Kuressaare Eesti Vabariik
Registrikood:	10314188
Telefon:	372 33 197
Faks:	372 33 330
E-mail:	skv@skv.ee
Koduleht:	www.skv.ee
Põhitegevusala:	Kinnisvaraalane tegevus
Audiitor:	OÜ Külli Audit
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2010-31.12.2010

Sisukord

TEGEVUSARUANNE.....	3
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne [SKEEM 1]	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne.....	8
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	9
Lisa 2 Raha ja raha ekvivalendid.....	15
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed.....	15
Lisa 4 Varud	15
Lisa 5 Bioloogilised varad.....	16
Lisa 6 Tütarettevõtted	16
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 8 Põhivara	17
Lisa 9 Kasutusrent	17
Lisa 10 Laenukohustused	18
Lisa 11 Laenude tagatised ja panditud varad.....	18
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed.....	18
Lisa 13 Võlad töövõtjatele.....	19
Lisa 14 Maksud	19
Lisa 15 Muud võlad.....	19
Lisa 16 Saadud ettemaksed.....	19
Lisa 17 Omakapital.....	19
Lisa 18 Müügitulu	20
Lisa 19 Muud äritulud	20
Lisa 20 Rahavoogude aruanne.....	21
Lisa 21 Tingimuslikud kohustused.....	21
Lisa 22 Tehingud seotud osapooltega.....	21
Lisa 23 Bilansipäevajärgsed sündmused	22
Lisa 24 Konsolideerimata finantsaruanded.....	22
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	27
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	28

TEGEVUSARUANNE

ÜLDINFO

OÜ Saare Kinnisvara asutati 11. septembril 1995. Ettevõtte põhitegevusaladeks on erinevad kinnisvaraga seotud teenused ja tegevused - kinnisvara ost-müük, haldamine, kinnisvara vahendustegevus, klientide konsulteerimine ning hindamisaktide koostamine finantsasutustele.

OÜ Saare Kinnisvara kogu tegevus toimus Eesti Vabariigis.

TULUD KULUD KASUM

2010. aastal moodustas OÜ Saare Kinnisvara müügitulu 4,2 miljonit krooni, vähenedes võrreldes 2009. aastaga 1,7 miljoni krooni võrra. 2010. aastal vähenes renditulu 30%, kinnisvara müük 69% ja eksperthinnangute tulu 43% võrra. Aruandeaastal hakati tegelema metsamajandamisega, mis suurendas müügitulu 380 tuhande krooni võrra. Müügitulust moodustas renditulu 55% ja kinnisvara müük 17 %. Kogu tegevus toimus Eesti Vabariigis. Osatühing lõpetas aruandeaasta 518 tuhande kroonise kasumiga.

Peamised finantssuhtarvud

	2010	2009
Müügitulu (kr)	4 172 870	5 879 951
Tulu kasv (%)	-29%	7 %
Puhaskasum (kr)	517 541	-3 462 734
Kasumi kasv (%)	116%	-84 %
Puhasrentaablus (%)	12%	-59%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (korda)	1,3	0,91
ROA (%)	0,59%	-3,93 %
ROE (%)	0,88%	-6,10 %

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2010 – müügitulu 2009) / müügitulu 2009 * 100

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2010 – puhaskasum 2009) / puhaskasum 2009 * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

INVESTEERINGUD

05. mail 2010 ostis OÜ Saare Kinnisvara tütarettevõtte – Eestis asuva Meikara OÜ, mille põhitegevusalaks on metsamajandamine – makstes 100%-lise osaluse eest 40 000 krooni. Tegemist oli ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud äriühendusega, mida kajastati korrigeeritud ostumeetodil.

Aruandeperioodil soetati materiaalselt põhivara 58 tuhande krooni eest ja kinnisvarainvesteeringuid 2 173 tuhande krooni eest.

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

PERSONAL

OÜ Saare Kinnisvara töötajate arv majandusaastal oli 8. 2010. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 1091 tuhat krooni, suurenedes võrreldes eelmise aastaga 11,6%.

Ettevõtte juhatuse liikmetele ei ole tehtud suhtelisi makseid. 2010. aastal juhatuse liikmetele ei ole tehtud suhtelisi makseid. 2010. aastal juhatuse liikmetele ei ole tehtud suhtelisi makseid. 2010. aastal juhatuse liikmetele ei ole tehtud suhtelisi makseid.

EESMÄRGID JÄRGMISEKS MAJANDUSAASTAKS

1. Üüripindade täituvuse parandamine
2. Soetatud varade (kinnisvara) müügi aktiveerimine
3. Kulude optimeerimine.

KONTSERNI INFO

05. mail 2010 soetati 40 000 krooni eest Meikara OÜ 100% osalus. Meikara OÜ tegevusaladeks on metsamajandamine; kinnisvara ost-müük-vahendus ning põllumajandussaaduste tootmine, töötlemine, ost-müük.

Järgneval majandusaastal konsolideerimisgrupi koosseisus muutusi ei planeerita.

Kontserni tähtsamad näitajad:

	2010
Müügitulu (kr)	15 785 015
Puhaskasum (kr)	7 766 852
Puhasrentaablus (%)	49,2%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	1,4
ROA (%)	7,8%
ROE (%)	11,5%

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Konsolideeritud bilanss**

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2010	31.12.2009
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	587 561	878 482
Nõuded ja ettemaksed	3	12 645 161	6 182 709
Varud	4	10 888 790	9 860 504
Bioloogilised varad	5	2 205 000	0
Kokku käibevara		26 326 512	16 921 695
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud		4 000	4 000,00
Kinnisvarainvesteeringud	7	72 565 733	70 480 000
Materiaalne põhivara	8	473 698	18 242
Kokku põhivara		73 043 431	70 502 242
VARAD KOKKU		99 369 943	87 423 937
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	10,11	14 551 716	15 089 807
Võlad ja ettemaksed	12	4 680 628	3 507 085
Kokku lühiajalised kohustused		19 232 344	18 596 892
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused		12 396 924	12 097 819
Kokku pikaajalised kohustused		12 396 924	12 097 819
KOHUSTUSED KOKKU		31 629 268	30 694 711
OMAKAPITAL			
Osakapital nimiväärtuses	17	2 000 000	2 000 000
Kohustuslik reservkapital		200 000	200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		57 773 823	57 991 960
Aruandeaasta kasum (kahjum)		7 766 852	-3 462 734
OMAKAPITAL KOKKU		67 740 675	56 729 226
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		99 369 943	87 423 937

Konsolideeritud kasumiaruanne [SKEEM 1]
(kroonides)

	Lisa	2010	2009
Müügitulu	18	15 785 015	5 879 951
Muud äritulud	19	3 292 466	9 661
Kasum (kahjum) bioloogilistelt varadelt	5	1 178 395	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-8 509 180	-5 483 319
Mitmesugused tegevuskulud		-1 750 310	-1 470 067
Tööjõukulud		-1 090 690	-977 058
Põhivara kulum ja väärtuse langus		-36 554	-71 863
Muud ärikulud		-28 976	-327 726
Ärikasum (-kahjum)		8 840 166	-2 440 421
Finantstulud ja -kulud		-1 472 048	-1 022 313
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		7 368 118	-3 462 734
Tulumaks		398 734	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)		7 766 852	-3 462 734

Konsolideeritud rahavoogude aruanne [alustades ärikasumist]
 (kroonides)

	Lisa nr	2 010	2 009
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)		8 840 166	-2 440 421
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus		36 554	71 863
Kasum (kahjum) põhivara müügist	19	-1 110 486	327 726
Muud korrigeerimised (kv investearingu ümberhindlus)	7	-2 176 732	0
Kokku korrigeerimised		-3 250 664	399 589
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-193 483	-394 760
Varude muutus		-3 121 078	4 986 956
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		2 488 446	-353 828
Laekunud intressid		217	15 475
Makstud intressid		-240	0
Kokku rahavood äritegevusest		4 763 364	2 213 011
Rahavood investearimistegevusest			
Tasatud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	8	-367 010	-16 722
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	8	175 000	16 949
Tasatud kinnisvarainvestearingute soetamisel	7,19,20	-5 052 281	0
Laekunud kinnisvarainvestearingute müügist	7,19,20	3 282 297	2 105 000
Saadud tütarettevõtjate soetamisel		283 320	0
Antud laenud		-1 367 026	-1 826 741
Antud laenude tagasimaksed		1 190 311	1 135 354
Laekunud intressid		2 143	0
Kokku rahavood investearimistegevusest		-1 853 246	1 413 840
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		3 478 588	1 315 665
Saadud laenude tagasimaksed		-3 609 159	-3 369 605
Arvelduskrediidi saldo muutus		-1 593 415	313 342
Makstud intressid		-1 470 601	-1 169 570
Muud laekumised finantseerimistegevusest		0	1 027
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest		-6 452	-6 252
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-3 201 039	-2 915 393
Kokku rahavood		-290 921	711 458
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		878 482	167 024
Raha ja raha ekvivalentide muutus		290 921	-711 458
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		587 561	878 482

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne
 (kroonides)

	Aktiakapital või osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2008	2 000 000	200 000	57 991 960	60 191 960
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-3 462 734	-3 462 734
31.12.2009	2 000 000	200 000	54 529 226	56 729 226
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	7 766 852	7 766 852
Dividendide tühistamine	0	0	1 500 000	1 500 000
Tütre ostuhinna ja netovara vahe ¹	0	0	1 744 597	1 744 597
31.12.2010	2 000 000	200 000	65 540 675	67 740 675

¹ OÜ Saare Kinnisvara soetas OÜ Meikara 100% osaluse. Tehingu kajastamisel kasutati korrigeeritud ostumeetodit. Soetushinna ja netovara vahe võrra on suurendatud eelmiste perioodide jaotamata kasumi kirjet.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Saare Kinnisvara 2010. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

2010. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad OÜ Saare Kinnisvara (emaettevõtte) ning tema tütar- ja sidusettevõtete Meikara OÜ finantsnäitajad (kontserni struktuur on esitatud lisa 6).

A. Konsolideeritud aruannete koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

OÜ Saare Kinnisvara soetas 05.05.2010 OÜ Meikara 100% osaluse. Tütar- ja sidusettevõtte soetamist on kajastatud korrigeeritud ostumeetodil. Omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe on kajastatud kirjel „Elmisteperioodide jaotamata kasum“.

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud emaettevõtte kontrolli all oleva tütar- ja sidusettevõtte finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

Vajadusel on tütar- ja sidusettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Tütar- ja sidusettevõtted

Tütar- ja sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütar- ja sidusettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar- ja sidusettevõtte hääleõiguslikest aktsiastest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar- ja sidusettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütar- ja sidusettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar- ja sidusettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse kontserni osalust omandatud ettevõtte varades, kohustustes ja tingimuslikes kohustustes ning tekkinud firmaväärtust konsolideeritud bilansis ning osalust omandatud ettevõtte tuludes ja kuludes konsolideeritud kasumiaruandes. Positiivset firmaväärtust kajastatakse konsolideeritud bilansis immateriaalse varana.

Juhul, kui tütar- ja sidusettevõtte müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdud tütar- ja sidusettevõtte tulusid ja kulusid kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütar- ja sidusettevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütar- ja sidusettevõtte müügist. Juhul, kui tütar- ja sidusettevõtte osalisel müügil väheneb kontserni kontroll ettevõtte üle alla 50%, kuid mõju ettevõtte üle ei kao täielikult, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa tütar- ja sidusettevõtte varades, kohustustes ning firmaväärtuses kas sidusettevõtte, ühisettevõtte või muu finantsinvesteeringuna. Allesjääva investeeringu osa bilansilist väärtust müügikuupäeval loetakse tema uueks soetusmaksumuseks.

Tütar- ja sidusettevõtted, mis vastavad müügiotel põhivara kriteeriumitele (st. väga tõenäoliselt müüakse 12 kuu jooksul), kajastatakse järgnevalt:

- tütar- ja sidusettevõtte varad konsolideeritud bilansis eraldi kirjel „Müügiotel põhivarad“ ning kohustused eraldi kirjel „Müügiotel põhivaradega seotud kohustused“ (mõõdetuna kas nende õiglases väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused, või bilansilises väärtuses, olenevalt kumb on madalam);
- suurendamisena.]

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses (miinus vajadusel allahindlused).

B. Finantsvarad

Kontsernil on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded, ning lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud.

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes, mida kajastatakse vastavalt kas konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglasest väärtusest, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavaid väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste investeeringutena aktsiatesse ja väärtpaberitesse ning pikaajaliste nõuetenä) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse), kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva, ning antud laenud, mille maksetähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

C. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

D. Nõuded ostjate vastu

Nõuetenä ostjate vastu kajastatakse kontserni tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtsagedest mittekinnipidamine. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks,

kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

E. 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 varude 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.

Varude kuluks kandmisel kasutatakse nii individuaalse hindamise meetodit (kinnisvara) kui ka kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit (saematerjal).

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 valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

F. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida kontsern 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 õiglase 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 sõltumatute hindajate arvamust.

Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Muud äritulud/muud ärikulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt 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.

G. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse kontserni enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

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 kontsern saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muud hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

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 eluale 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.

Laenude intressikulud 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.

H. Firmaväärtus

Firmaväärtus on positiivne vahe äriühenduse käigus omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel, peegeldades seda osa soetusmaksumusest, mis tasuti omandatud kontserni selliste varade eest, mida ei ole võimalik eristada ja eraldi arvele võtta. Omandamise kuupäeval kajastatakse firmaväärtus konsolideeritud bilansis selle soetusmaksumuses immateriaalse varana.

Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Firmaväärtust ei amortiseerita. Selle asemel viiakse kord aastas (või tihedamini, kui mõni sündmus või asjaolude muutus viitab, et firmaväärtuse väärtus võib olla langenud) läbi vara väärtuse languse test. Firmaväärtus hinnatakse alla tema kaetavale väärtusele, juhul kui see on väiksem bilansilisest jääkmaksumusest. Firmaväärtuse allahindlusi ei tühistata.

Negatiivne firmaväärtus on summa, mille võrra omandatud netovara õiglane väärtus ületab omandatud osaluse soetusmaksumust. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse selle tekkimisel kasumiaruandes tuluna.

I. Müügiootel põhivara

Müügiootel põhivaraks loetakse materiaalsel või immateriaalsel 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 õiglasel väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused.

J. Bioloogilised varad

Bioloogilist vara kajastatakse bilansis, kui vara on kontserni poolt kontrollitav; on tõenäoline, et kontsern saab vara kasutamisest tulevikus majanduslikku kasu; ning vara õiglane väärtus või soetusmaksumus on usaldusväärselt hinnatav.

Bioloogilisi varasid kajastatakse nii esmasel arvelevõtmisel kui ka järgnevatel bilansipäevadel nende õiglases väärtuses, millest on maha arvatud hinnangulised müügikulutused. Õiglase väärtuse aluseks on kasutatud varade turuväärtust. Õiglast väärtust hindab juhatus.

Bioloogilisi varasid, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha lahutatud akumulieeritud kulum ning kahjum vara väärtuse langusest. Bioloogilise vara õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjetel „Kasum bioloogilise vara väärtuse kasvust” ning „Kahjum bioloogilise vara väärtuse langusest”. Soetusmaksumuses kajastatavate bioloogiliste varade amortisatsioonikulu ja kahjumeid väärtuse langusest kajastatakse kasumiaruandes analoogiliselt materiaalse põhivara amortisatsioonikuluga ning kahjumiga väärtuse langusest.

K. Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kontsern kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

L. Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või kontsernil 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.

M. Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (2007. aastal kehtis maksumäär 22/78) väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad 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. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

N. Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale Eesti krooni (s.o. emaettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

O. Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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 suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

P. 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.

Lisa 2 Raha ja raha ekvivalendid
 (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	430 363	872 153
Pangakontod	157 198	6 329
Raha kokku	587 561	878 482

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed
 (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	7 475 460	2 211 323
<i>s.h Ostjatelt laekumata arved¹</i>	<i>7 490 843</i>	<i>2 302 381</i>
<i>Ebatõenäoliselt laekuvad arved</i>	<i>-15 383</i>	<i>-91 058</i>
Muud lühiajalised nõuded	4 544 364	3 896 416
<i>s.h Muud nõuded seotud osapoolte vastu</i>		
<i>Intressid</i>	<i>370 414</i>	<i>220 029</i>
<i>Dividendid</i>		
<i>Muud viitlaekumised</i>		
<i>Laenunõuded²</i>	<i>4 173 950</i>	<i>3 676 387</i>
Ettemaksed	625 337	74 970
Nõuded ja ettemaksed kokku	12 645 161	6 182 709

¹ Nõuded ostjate vastu sisaldavad 10 kinnistu eest laekumata arveid summas 7 140 000. Vastavalt lepingule tasutakse 4 850 000 krooni 03. jaanuaril 2011 pangalaenu osalise tagastamisena Swedbank AS arveldusarvele. Ülejäänud arvete laekumistähtaeg on 3 - 6 kuud.

² Laenunõuded summas 4 173 950 koosneb:

- Erasikute laenu 1 045 000 krooni – tähtaeg kuni 31.12.2011
- Ettevõtete laenu 3 128 950 krooni – tähtaeg kuni 31.12.2011

Laenu on välja antud intressiga 4-6 % aastas ning on tagatud erasikute ja ettevõtete varaga.

Lisa 4 Varud
 (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Tooraine ja materjal	758 729	0
Müügiks ostetud kaubad	7 764 944	7 530 388
sh kinnisvara müügiks ³	7 560 841	7 530 388
Ettemaksed varude eest ⁴	2 365 117	2 330 116
Varud kokku	10 888 790	9 860 504

³ Varudena on arvel 28 kinnisvaraobjekti (2009. aastal 28 objekti).

⁴ Ettemaksete real on kajastatud kinnistute eest tehtud ettemaksed.

Lisa 5 Bioloogilised varad
(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod

Käibevara

31.12.2008	
31.12.2009	
Soetused	
Kasum õiglase väärtuse muutusest	
31.12.2010	

	Mets	Kokku
	0	0
	0	0
	1 026 605	0
	1 178 395	0
	2 205 000	0

Lisa 6 Tütarettevõtted
(kroonides)

2010. a omandas OÜ Saare Kinnisvara osaluse järgmises tütarettevõttes:

Tütarettevõtte	Asukohamaa	Tegevusala	Osalus 31.12.2010	Osalus 31.12.2009
Meikara OÜ	Besti	Metsamajandamine	100%	0%

Aruandeaastal toimunud äriühendused:

05. mail 2010 soetas OÜ Saare Kinnisvara tütarettevõtte – Eestis asuva Meikara OÜ, mille põhitegevusalaks on metsamajandamine – makstes 100%-lise osaluse eest 40 000 tuhat krooni. Tegemist oli ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud äriühendusega, mida kajastati korrigeeritud ostumeetodil. Ettevõtte netovara soetamishetkel oli 1 784 597 krooni. Soetushinna ja netovara vahe (so 1744 597 krooni) on konsolideeritud aruandes kajastatud eelmiste perioodide jaotamata kasumi real.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud
(kroonides)

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 291 154	3 257 316
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	180 500	299 000
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	2 110 654	2 958 316

Toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 31.12.2008	72 900 000
Müügid	-2 420 000
Saldo 31.12.2009	70 480 000
2010.a toimunud muutused	
Ostud ja parendused	4 798 761
Ettemaksed	356 500
Lisandumised äriühenduste kaudu	2 089 836
Müügid	-7 350 596
Ümberklassifitseerimine	14 500
Kasum õiglase väärtuse muutusest (lisa 19)	2 176 732
Saldo 31.12.2010	72 565 733

Kohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringud on toodud lisa nr 11

Lisa 8 Põhivara
(kroonides)

	Maa	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2008				
Soetusmaksumus	0	635 095	52 961,00	688 056
Akumuleeritud kulum	0	-542 693	-42 305,00	-584 998
Jääkmaksumus	0	92 402	10 656	103 058
2009. a toimunud muutused				
Ostud ja parendused	0	16 722	0	16 722
Müük	0	-29 675	0	-29 675
Amortisatsioonikulu	0	-61 207	-10 656	-71 863
Saldo seisuga 31.12.2009				
Soetusmaksumus	0	464 497	16 022	480 519
Akumuleeritud kulum	0	-446 255	-16 022	-462 277
Jääkmaksumus	0	18 242	0	18 242
2010. a toimunud muutused				
Ostud ja parendused	0	356 407	10 603	367 010
Lisandumised äriühenduste kaudu	246 215	125 000	0	371 215
Müük	-246 215	0	0	-246 215
Amortisatsioonikulu	0	-35 494	-1 060	-36 554
Saldo seisuga 31.12.2010				
Soetusmaksumus	0	832 204	26 625	858 829
Akumuleeritud kulum	0	-368 049	-17 082	-385 131
Jääkmaksumus	0	464 155	9 543	473 698

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	31.12.2010	31.12.2009
Materiaalne põhivara	0	16 949
Maa	175 000	0
Kokku	175 000	16 949

Lisa 9 Kasutusrent
(kroonides)

Kontsern kui rentnik:

OÜ Saare Kinnisvara on võtnud kasutusrendile sõidua autod.

	31.12.2010	31.12.2009
Perioodi rendikulu kasutusrendilepingutest	200 145	192 667
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksed mittekatkestatavatest rendilepingutest:		
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	85 670	200 145
<i>1-5 aastat</i>	0	85 670

Kõikide mootorsõidukite kasutusrendilepingute alusvaluutaks on euro. Lepingud ei sea piiranguid kontserni dividendi- ega finantseerimispoliitikale. Rendile võetud vara ei ole edasi antud allrendile. Liisinglepingus toodud tingimuste kohase ja tähtaegse täitmise korral on ettevõtte liisingueseme väljaostu eesõigus.

Lisa 10 Laenukohustused
(kroonides)

	Saldo 31.12.2010	Põhiosa tagasimaksed			Tagasimakse tähtaeg	Alus- valuuta
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Arvelduskrediit						
Lühiajalised laenud	3 085 000	3 085 000			31.12.2011	EEK
Pikaajalised pangalaenud 1	14 064 237	1 667 313	9 604 938	2 791 986	30.03.2018	EUR
Pikaajalised pangalaenud 2	8 465 586	8 465 586			30.09.2011	EUR
Pikaajalised pangalaenud 3	1 309 415	1 309 415			30.09.2011	EUR
Krediitkaart	24 402	24 402			1.08.2011	EEK
Kokku	26 948 640	14 551 716	9 604 938	2 791 986		

	Saldo 31.12.2009	Põhiosa tagasimaksed			Tagasimakse tähtaeg	Alus- valuuta
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Arvelduskrediit	1 593 415	1 593 415			30.06.2010	
Lühiajalised laenud	1 000 000	1 000 000			31.12.2010	EEK
Pikaajalised pangalaenud	24 594 211	12 496 392	7 911 085	4 186 734		EUR
Kokku	27 187 626	15 089 807	7 911 085	4 186 734		

Olulisemate laenude intressimäärad:

Lühiajalised laenud 0% - 15%

Pikaajalised pangalaenud 3,5% - 4,5% + 6 kuu euribor

Vastavalt pikaajaliste pangalaenude tingimustele kohustub OÜ Saare Kinnisvara mitte maksma omanikele dividende ega tegema muid makseid, mis on käsitletavad kasumi jaotamisena ja mitte vähendama ühelgi viisil omakapitali panga eelneva kirjaliku kooskõlastuseta.

Laen 2 ja 3 tagasimaksetähtaeg saabub 30.09.2011. OÜ Saare Kinnisvara juhatus peab pangaga läbirääkimisi laenu pikendamiseks.

Informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisa 11

Lisa 11 Laenude tagatised ja panditud varad

OÜ Saare Kinnisvara poolt saadud investeerimislaenude (31. detsembri 2010 seisuga 23 839 238 krooni; 31. detsembri 2009 seisuga 24 594 211 krooni) tagatiseks on panditud järgmised varad:

1. Hüpoteek kaheksale Kuressaares asuvale kinnistutele bilansilise väärtusega 38 813 000 krooni (31. detsember 2009: 54 980 000 krooni)
2. Väärtpaberipant 100% OÜ Meikara osadele

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed
(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	957 059	229 186
Võlad töövõtjatele (lisa 13)	391 572	418 584
Maksuvõlad (lisa 14)	432 824	68 796
Muud võlad (lisa 15)	440 586	2 173 292
Saadud ettemaksed (lisa 16)	2 458 587	617 227
Võlad ja ettemaksed kokku	4 680 628	3 507 085

Lisa 13 Võlad töövõtjatele
(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Töötasude kohustus	66 569	69 842
Puhkusetasude kohustus	325 003	348 742
Võlad töövõtjatele kokku	391 572	418 584

Lisa 14 Maksud
(kroonides)

Maksuliik	31.12.2010	31.12.2009
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	358 698	34 845
Üksikisiku tulumaks	17 944	9 588
Sotsiaalmaks	45 793	21 613
Töötuskindlustusmaks	2 906	2 750
Intress	7 483	0
Kokku	432 824	68 796

Lisa 15 Muud võlad
(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Intressivõlad	416 251	250 531
Muud viitvõlad	24 335	422 761
Muud võlad	0	1 500 000
Muud võlad kokku	440 586	2 173 292

Lisa 16 Saadud ettemaksed
(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Rendi ettemaksed	100 087	141 727
Ostjate ettemaksed kinnisvara eest	1 158 500	475 500
Ettemaksed raieõiguse eest	1 200 000	0
Saadud ettemaksed kokku	2 458 587	617 227

Lisa 17 Omakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital (kroonides)	2 000 000	2 000 000
Osade arv (tk)	3	3

2010. aastal otsustati tühistada 2007. aastal väljakuulutatud dividendid summas 500 000 ja 2008. aastal väljakuulutatud dividendid summas 1 000 000 krooni. Sellega kaasnes tulumaksukohustuse tühistus summas 398 734 krooni.

OÜ Saare Kinnisvara jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2010 moodustas 56 546 767 (31. detsember 2009: 54 529 226) krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 44 671 946 krooni (31. detsembril 2009: 43 078 089 krooni) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 11 874 821 krooni (31. detsembril 2009: 11 451 137 krooni).

Meikara OÜ jaotamata kasum seisuga 31.12.2010 oli 8 989 908 (31.12.2009: 400 910) krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuste summa, mis võib kaasneeda kogu jaotamata kasumi välja maksmisel dividendidena on 1 887 881 (31.12.2009: 84 191) krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 7 102 027 (31.12.2009: 316 719) krooni.

Lisa 18 Müügitulu (kroonides)

OÜ Saare Kinnisvara konsolideeritud müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

	2010	2009
Eesti	15 785 015	5 879 951
Kokku	15 785 015	5 879 951

OÜ Saare Kinnisvara konsolideeritud müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

Tegevusala	2010	2009
Raieõiguse müük	9 267 088	0
Renditulu	2 291 154	3 257 316
Kinnisvara müük	1 753 909	2 352 800
Saematerjali müük	1 154 343	0
Transportteenus	678 588	0
Rõivaste müük	337 511	0
Kinnisvaravahendus	213 000	46 890
Muu	62 639	30 000
Ekspert hinnangud	26 783	192 945
Kokku	15 785 015	5 879 951

Lisa 19 Muud äritulud (kroonides)

	2010	2009
Kasum materiaalse ja immateriaalse põhivara ning kinnisvarainvesteeringute müügist	1 110 486	0
sh kasum kinnisvarainvesteeringu müügist	1 181 701	0
sh kahjum põhivara müügist	-71 215	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 7)	2 176 732	0
Muud äritulud	5 248	9 661
Muud äritulud kokku	3 292 466	9 661

Lisa 20 Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne kajastatakse aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna vastavalt nende eesmärgile äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil – äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud puhaskasumit elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Rahavoogudest on elimineeritud investeerimistegevusega seotud mitterahalised tehingud:

1. Kinnisvarainvesteeringute müügist laekumata 5 250 000 krooni on rahavoogude aruanne elimineeritud realt „Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus”.
2. Kinnisvarainvesteeringute soetamisel tekkinud tasumata kohustus summas 102 980 krooni, mis on rahavoogude aruanne elimineeritud realt „Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus”.
3. Tütarettevõtte soetamisel tekkinud tasumata kohustus summas 40 000 krooni on rahavoogude aruanne elimineeritud „Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus”.

Lisa 21 Tingimuslikud kohustused**Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused**

Maksuhalduril on õigus kontrollida kontserni kuuluvate ettevõtete maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Kontserni emaettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata kontserni kuuluvatele ettevõtetele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 22 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Saare Kinnisvara konsolideeritud aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

OÜ Saare Kinnisvara on 2010. a ostnud ning müünud oma kaupu ja osutanud teenuseid järgmistele seotud osapooltele:

	2010	2009
	Tulud	Tulud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	5 200	5 200
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	118 608	133 808

Aruandeperioodil ei ole tegevjuhtkonna ja juhatuse liikmetele arvestatud tasusid ja antud muid soodustusi.

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	700 000	0	700 000	126 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 612 050	40 000	3 524 050	112 031

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2010.a nii nagu ka 2009.a moodustatud allahindluseid.

Lisa 23 Bilansipäevajärgsed sündmused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on OÜ Saare Kinnisvara arvestusvaluutaks alates 2011. aastast euro ning Äriregistrisse esitatavad aastaaruanded 2011. ja järgnevate aastate kohta esitatakse eurodes. Võrdlusandmed arvestatakse eurodesse ümber üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR, mis on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss.

Lisa 24 Konsolideerimata finantsaruanded

Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele on lisades avaldatud informatsioon konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhjaruannete kohta (emaettevõtte kasumiaruanne, bilanss, rahavoogude aruanne ning omakapitali muutuste aruanne). Emaettevõtte põhjaruanded on koostatud kasutades samu arvestusmeetodeid ja hindamisluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel, va tütar-ja sidusettevõttes, mida kajastatakse emettevõtte konsolideerimata põhjaruannetes nende soetusmaksumuses.

OÜ SAARE KINNISVARA KONSOLIDEERIMATA BILANSS
(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
VARAD		
Käibevara		
Raha	177 991	878 482
Nõuded ja ettemaksed	11 467 470	6 182 709
Varud	10 130 061	9 860 504
Kokku käibevara	21 775 522	16 921 695
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	44 000	4 000
Kinnisvarainvesteeringud	65 980 000	70 480 000
Materiaalne põhivara	61 145	18 242
Kokku põhivara	66 085 145	70 502 242
KOKKU VARAD	87 860 667	87 423 937
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	14 611 061	15 089 807
Võlad ja ettemaksed	2 105 915	3 507 085
Kokku lühiajalised kohustused	16 716 976	18 596 892
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	12 396 924	12 097 819
Kokku pikaajalised kohustused	12 396 924	12 097 819
KOKKU KOHUSTUSED	29 113 900	30 694 711
Omakapital		
Aksiakapital või osakapital nimiväärtuses	2 000 000	2 000 000
Kohustuslik reservkapital	200 000	200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	56 029 226	57 991 960
Aruandeaasta kasum (kahjum)	517 541	-3 462 734
KOKKU OMAKAPITAL	58 746 767	56 729 226
KOKKU KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL	87 860 667	87 423 937

KONSOLIDEERIMATA KASUMIARUANNE [SKEEM 1]
(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Müügitulu	4 172 870	5 879 951
Muud äritulud	756 845	9 661
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-894 272	-5 483 319
Mitmesugused tegevuskulud	-1 566 692	-1 470 067
Tööjõukulud	-1 090 690	-977 058
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-14 841	-71 863
Muud ärikulud	-420	-327 726
Ärikasum (-kahjum)	1 362 800	-2 440 421
Finantstulud ja -kulud	-1 243 993	-1 022 313
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	118 807	-3 462 734
Tulumaks	398 734	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	517 541	-3 462 734

KONSOLIDEERIMATA RAHAVOOGUDE ARUANNE

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 362 800	-2 440 421
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	14 841	71 863
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-751 598	327 726
Kokku korrigeerimised	-736 757	399 589
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	56 187	-394 760
Varude muutus	-269 556	4 986 956
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	370 063	-353 828
Lackunud intressid	132	15 475
Kokku rahavood äritegevusest	782 869	2 213 011
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-57 744	-16 722
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	16 949
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 072 965	0
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	2 574 563	2 105 000
Antud laenud	-1 212 126	-1 826 741
Antud laenude tagasimaksed	869 463	1 135 354
Laekunud intressid	2 143	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	103 334	1 413 840
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	7 609 851	1 315 665
Saadud laenude tagasimaksed	-6 196 077	-3 369 605
Arvelduskrediidi saldo muutus	-1 593 415	313 342
Makstud intressid	-1 400 601	-1 169 570
Muud lackumised finantseerimistegevusest	0	1 027
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-6 452	-6 252
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 586 694	-2 915 393
Kokku rahavood	-700 491	711 458
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	878 482	167 024
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-700 491	711 458
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	177 991	878 482

KONSOLIDEERIMATA OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE
 (kroonides)

	Osakapital	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2008	2 000 000	200 000	57 991 960	60 191 960
2009. a puhaskasum	0	0	-3 462 734	-3 462 734
Saldo seisuga 31.12.2009	2 000 000	200 000	54 529 226	56 729 226
Dividendide tühistamine	0	0	1 500 000	1 500 000
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	517 541	517 541
Saldo seisuga 31.12.2010	2 000 000	200 000	56 546 767	58 746 767

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Saare Kinnisvara osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Saare Kinnisvara konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaidsid. Auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5-26 on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamise aastaaruande osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettustest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeauditori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeauditor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil valla sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ja ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Saare Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Kuressaares, 04.juulil 2011

Vandeauditor Külli Müür
Vandeauditori nr.341
Audiitorühing OÜ Külli Audit
Tegevusloa nr.125
Kuressaare, Pikk 60A-45



MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Saare Kinnisvara juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2010. aasta puhaskasum summas 517 541 krooni alljärgnevalt:

1. jaotamata kasum – 517 541 krooni

Jaotamata kasumi jääk seisuga 31.12.2010 on 56 546 767 krooni.

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Saare Kinnisvara (registrikood: 10314188) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS TARUS	Juhatuse liige	04.07.2011
KALLE SARNET	Juhatuse liige	04.07.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Saare Kinnisvara osanikele

Oleme auditeerinud Osaühing Saare Kinnisvara konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 26, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing Saare Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Külli Müür

Vandeaudiitori number 341

OÜ Külli Audit

Audiitorettevõtja tegevusloa number 125

Kuressaare, Pikk 60A-45

04.07.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Saare Kinnisvara (registrikood: 10314188) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KÜLLI MÜÜR	Vandeaudiitor	04.07.2011

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2291154	54.91%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	719500	17.24%	Ei
Metsamajandust abistavad tegevused	02401	379167	9.09%	Ei
Rõivaste jaemüük	47711	337511	8.09%	Ei
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	301117	7.22%	Ei
Sõitjate muu maismaavedu	49399	115500	2.77%	Ei
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	28921	0.69%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kalle Sarnet	36506070043	Raudtee 34, Kuressaare linn, Saare maakond, Eesti	31955 EUR
Ott Saame	36912282758	Tallinn, Harju maakond, Eesti	63910 EUR
Toomas Tarus	36602090018	Ida 70-2, Kuressaare linn, Saare maakond, Eesti	31955 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 45 33197
Faks	+372 4533330
E-posti aadress	skv@skv.ee
Veebilehe aadress	www.skv.ee