

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** SaMa Varahaldus OÜ

**registrikood:** 11283320

**tänava/talu nimi,** Vesineitsi tn 4  
**maja ja korteri number:**

**küla:** Tănassilma küla

**vald:** Saku vald

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 76406

**telefon:** +372 55672027

**e-posti aadress:** margus@acto.ee

## Sisukord

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                     | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4  |
| Bilanss                            | 4  |
| Kasumiaruanne                      | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed        | 7  |
| Lisa 3 Laenukohustised             | 8  |
| Lisa 4 Võlad ja ettemaksed         | 8  |
| Lisa 5 Müügitulu                   | 9  |
| Lisa 6 Tööjõukulud                 | 9  |
| Lisa 7 Seotud osapooled            | 9  |
| Aruande allkirjad                  | 10 |

## Tegevusaruanne

Osaühing SAMA Varahaldus on kantud Harju Maakohtu registrisse 28.08.2006, seega on ettevõtte tegutsenud juba 16 aastat.

SAMA Varahaldus OÜ põhitegevuseks on mitmesuguste insenerteenuste osutamine, kuid eelkõige ehituslike ekspertiisiteenuste osutamine

(EMTAK 71121 – Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine) ning kinnisvara haldus ja hooldusteenused (EMTAK 68329 – Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused ning kinnisvara rentimine EMTAK 68201 - Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus). Samal tegevusalal plaanitakse jätkata ka järgmistel majandusaastatel.

SAMA Varahaldus OÜ juhatus koosneb 1-st liikmest (juhataja), kellele majandusaastal tasu arvestatud ega makstud ei ole. Palgalisi töötajaid osaühingus aruandeperioodil ei olnud, vajadusel ostetakse kõik vajalikud teenused sisse.

Järgnevatel majandusaastatel plaanib ettevõtte juhatus insenerteenuste sektoris keskenduda eelkõige ehitustehniliste ekspertiiside teostamisele. Kinnisvara haldamise, hooldamise ja rentimise sektoris muutusi kavandatud ei ole.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022     | 31.12.2021       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                |                  |         |
| Käibevarad                                   |                |                  |         |
| Raha                                         | 12 207         | 5 860            |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 477 729        | 517 372          |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 9 028          | 1 170            | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>498 964</b> | <b>524 402</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                |                  |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 33 949         | 30 560           |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 160 466        | 158 063          | 2       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 296 321        | 296 321          |         |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>490 736</b> | <b>484 944</b>   |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>989 700</b> | <b>1 009 346</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                  |         |
| Kohustised                                   |                |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                  |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 79 789         | 81 963           | 4       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>79 789</b>  | <b>81 963</b>    |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                  |         |
| Laenukohustised                              | 116 601        | 100 109          | 3       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>116 601</b> | <b>100 109</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>196 390</b> | <b>182 072</b>   |         |
| Omakapital                                   |                |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556          | 2 556            |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256            | 256              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 824 462        | 549 009          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -33 964        | 275 453          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>793 310</b> | <b>827 274</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>989 700</b> | <b>1 009 346</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2022           | 2021           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 144 827        | 130 357        | 5       |
| Muud äritulud                               | 5 127          | 2 864          |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -12 857        | -6 360         |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -29 217        | -18 650        |         |
| Muud ärikulud                               | -20            | -45            |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>107 860</b> | <b>108 166</b> |         |
| Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt     | -165 275       | 144 465        |         |
| Intressitulud                               | 26 446         | 23 967         |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -2 995         | -1 145         |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-33 964</b> | <b>275 453</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-33 964</b> | <b>275 453</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

SaMa Varahaldus OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

### Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse bilansis õiglases väärtuses.

### Nõuded ja ettemaksud

Kõik nõuded (viitlaekumised, nõuded ostjate vastu, antud laenud ning muud lühiajalised 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.

### 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). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes). Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

### 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 tulude ja kulude vastavuse printsiibist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

### Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu (näiteks kulutused materiaalsele põhivarale). Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruandeperioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

### Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapoolteks on:

\*Osaühingu juhatus ning omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Omavahelised tehingud ja saldod bilansipäeva seisuga seotud osapoolte vahel on toodud raamatupidamise aastaaruande Lisas 9.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

|                                    | 31.12.2022     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |
|------------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|
|                                    |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Nõuded ostjate vastu               | 9 009          | 9 009                             |                     |
| Ostjatelt laekumata arved          | 9 009          | 9 009                             |                     |
| Laenunõuded                        | 150 607        |                                   | 150 607             |
| Muud nõuded                        | 9 859          |                                   | 9 859               |
| Viitlaekumised                     | 9 859          |                                   | 9 859               |
| Ettemaksed                         | 19             | 19                                |                     |
| Muud makstud ettemaksed            | 19             | 19                                |                     |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>169 494</b> | <b>9 028</b>                      | <b>160 466</b>      |
|                                    |                |                                   |                     |
|                                    | 31.12.2021     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |
|                                    |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Nõuded ostjate vastu               | 312            | 312                               |                     |
| Ostjatelt laekumata arved          | 312            | 312                               |                     |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 795            | 795                               |                     |
| Laenunõuded                        | 158 063        |                                   | 158 063             |
| Ettemaksed                         | 63             | 63                                |                     |
| Muud makstud ettemaksed            | 63             | 63                                |                     |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>159 233</b> | <b>1 170</b>                      | <b>158 063</b>      |

## Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |         |
| Omanikulaen                      | 68 135     |                                  | 68 135              |             |         |
| Äriühingud                       | 48 466     |                                  | 48 466              |             |         |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 116 601    |                                  | 116 601             |             | 7       |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 116 601    |                                  | 116 601             |             |         |
|                                  |            |                                  |                     |             |         |
|                                  | 31.12.2021 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |         |
| Omanikulaen                      | 68 135     |                                  | 68 135              |             |         |
| Äriühingud                       | 31 974     |                                  | 31 974              |             |         |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 100 109    |                                  | 100 109             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 100 109    |                                  | 100 109             |             |         |

## Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 568           | 568            |
| Maksuvõlad                       | 644           | 644            |
| Muud võlad                       | 78 577        | 78 577         |
| Dividendivõlad                   | 62 857        | 62 857         |
| Muud viitvõlad                   | 15 720        | 15 720         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>79 789</b> | <b>79 789</b>  |
|                                  |               |                |
|                                  | 31.12.2021    | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 3 383         | 3 383          |
| Muud võlad                       | 78 577        | 78 577         |
| Dividendivõlad                   | 62 857        | 62 857         |
| Muud viitvõlad                   | 15 720        | 15 720         |
| Saadud ettemaksed                | 3             | 3              |
| Muud saadud ettemaksed           | 3             | 3              |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>81 963</b> | <b>81 963</b>  |



## Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2022           | 2021           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |
| Eesti                                       | 144 827        | 130 357        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>144 827</b> | <b>130 357</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>144 827</b> | <b>130 357</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |
| Ehitusala nõustamine (EMTAK – 71121)        | 137 401        | 123 797        |
| Ruumide rent                                | 7 426          | 6 560          |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>144 827</b> | <b>130 357</b> |

## Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

Palgaliisi töötajaid osahingus aruandeperioodil ega võrreldaval perioodil ei olnud. Kõik vajalikud tööd ja teenused ostetakse sisse.

## Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| PIKAAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2022     | 31.12.2021     | Lisa nr  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------|
| Laenukohustised                                                                                                                  |                |                |          |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 68 135         | 68 135         |          |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                     | 48 465         | 31 974         |          |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>116 600</b> | <b>100 109</b> | <b>3</b> |

## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.06.2023

**SaMa Varahaldus OÜ (registrikood: 11283320) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| MARGUS SARMET      | Juhatuse liige     | 12.06.2023           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2022     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 824 462        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -33 964        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>790 498</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 790 498        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>790 498</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                                | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-----------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine | 71121      | 137401          | 94.87%      | Jah            |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus      | 68201      | 7426            | 5.13%       | Ei             |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Margus Sarmet  | 37810050308                               | Tallinn, Harju<br>maakond, Eesti | 2556 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu           |
|-----------------|----------------|
| Mobiiltelefon   | +372 55672027  |
| E-posti aadress | margus@acto.ee |