

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Siriam Kinnisvara OÜ

registrikood: 11973361

postiaadress: Harju maakond, Saue vald, Laitse küla, Lossi tee 9-5

postisihthnumber: 76302

telefon: +372 53300206

e-posti aadress: siriam.kinnisvara@gmail.com

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 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 5 Kapitalirent	8
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Muud äritulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Tulumaks	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Siriam Kinnisvara OÜ põhitegevuseks on kinnisvara haldamine ja tehingud kinnisvarainvesteeringutega.

2023.a. saadi renditud kinnisvaralt üüri- ja vahendatud maksete tulu 29264 eurot, mis on enam võrdne 2022.a. (30003 eurot)

Ettevõtte ei ole töötajaid, juhataja liikmelisuse eest tasu ei saanud

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	16 825	4 989	
Nõuded ja ettemaksed	2 870	4 083	2
Kokku käibevarad	19 695	9 072	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	376 900	277 435	3
Materiaalsed põhivarad	16 582	19 597	4
Kokku põhivarad	393 482	297 032	
Kokku varad	413 177	306 104	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	38 796	14 207	6
Võlad ja ettemaksed	5 721	6 479	7
Kokku lühiajalised kohustised	44 517	20 686	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	126 866	136 006	6
Võlad ja ettemaksed	40 000	30 000	7
Kokku pikaajalised kohustised	166 866	166 006	
Kokku kohustised	211 383	186 692	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	116 856	106 975	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	82 382	9 881	
Kokku omakapital	201 794	119 412	
Kokku kohustised ja omakapital	413 177	306 104	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	29 264	31 003	9
Muud äritulud	99 465	2 300	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 401	-10 070	
Mitmesugused tegevuskulud	-19 172	-8 650	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 015	-503	4
Ärikasum (kahjum)	95 141	14 080	
Intressikulud	-12 759	-4 199	6
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	82 382	9 881	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	82 382	9 881	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Siriam Kinnisvara raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga ja põhineb soetusmaksumuse printsiibil. Eesti Finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamisseaduses, mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

OÜ Siriam Kinnisvara kasutab kasumiaruande koostamisel EV Raamatupidamise seaduse lisas nr 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse bilansis tema õiglasest väärtuses, mida hinnatakse juhatuse poolt igal bilansipäeval.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurost. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 5000 euro, kantakse kasutusele võtmise hetkel kulusse. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Piiramata kasutuseaga objekte (maa) 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. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 5000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
transpordivahendid	7 aastat

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub

korregeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Kulud

Kulud kasumiaruandes kajastatakse tekkepõhiselt.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Kalendriaastas jaotatud kasum, mis on eelmise kolme kalendriaasta keskmisest jaotatud kasumist väiksem või sellega võrdne, maksustatakse määraga 14/86

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas:

- a) omanikke;
- b) tegev-ja kõrgemat juhtkonda;

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 870	2 870	
Ostjatelt laekumata arved	2 870	2 870	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 870	2 870	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 756	2 756	
Ostjatelt laekumata arved	2 756	2 756	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 327	1 327	13
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 083	4 083	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	186 000
Ostud ja parendused	89 135
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 300
31.12.2022	277 435
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	99 465
31.12.2023	376 900

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	28 126	28 276
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-11 401	-10 070

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Transpordivahendid	
31.12.2022		
Soetusmaksumus	20 100	20 100
Akumuleeritud kulum	-503	-503
Jääkmaksumus	19 597	19 597
Amortisatsioonikulu	-3 015	-3 015
31.12.2023		
Soetusmaksumus	20 100	20 100
Akumuleeritud kulum	-3 518	-3 518
Jääkmaksumus	16 582	16 582

Lisa 5 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
AS Swedbank Liising	15 472	2 361	13 111		4,7	euro	2029
Kapitalirendikohustised kokku	15 472	2 361	13 111				

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
AS Swedbank Liising	17 725	2 253	12 994	2 478	4,7	euro	2029
Kapitalirendikohustised kokku	17 725	2 253	12 994	2 478			

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Eraisik	26 000	26 000			0	euro	2024
AS Swedbank	3 000	3 000			13	euro	2024
Lühiajalised laenud kokku	29 000	29 000					
Pikaajalised laenud							
AS TBB Pank	26 117	3 191	19 858	3 068	7	euro	2030
AS TBB Pank	95 073	4 244	26 339	64 490	8,878	euro	2032
Pikaajalised laenud kokku	121 190	7 435	46 197	67 558			
Kapitalirendikohustised kokku	15 472	2 361	13 111				
Laenukohustised kokku	165 662	38 796	59 308	67 558			
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
OÜ BM	5 000	5 000			0	euro	2023
Lühiajalised laenud kokku	5 000	5 000					
Pikaajalised laenud							
AS TBB Pank	28 439	2 978	18 497	6 964	9	euro	2030
AS TBB Pank	99 049	3 976	24 530	70 543	9	euro	2032
Pikaajalised laenud kokku	127 488	6 954	43 027	77 507			
Kapitalirendikohustised kokku	17 725	2 253	12 994	2 478			
Laenukohustised kokku	150 213	14 207	56 021	79 985			

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	821	821		
Võlad seotud osapooltele	40 000		40 000	13
Muud võlad	1 150	1 150		
Muud viitvõlad	1 150	1 150		
Saadud ettemaksed	3 750	3 750		
Tulevaste perioodide tulud	3 750	3 750		
Kokku võlad ja ettemaksed	45 721	5 721	40 000	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 029	1 029		
Võlad seotud osapooltele	30 000		30 000	13
Maksuvõlad	50	50		
Muud võlad	1 350	1 350		
Muud viitvõlad	1 350	1 350		
Saadud ettemaksed	4 050	4 050		
Tulevaste perioodide tulud	4 050	4 050		
Kokku võlad ja ettemaksed	36 479	6 479	30 000	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	29 264	31 003
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	29 264	31 003
Kokku müügitulu	29 264	31 003
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine (EMTAK kood 68201)	29 264	31 003
Kokku müügitulu	29 264	31 003

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	99 465	2 300
Kokku muud äritulud	99 465	2 300

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 12 Tulumaks

(eurodes)

Maksimaalne võimalik tulumaksukulu, mis tekiks maksimaalselt väljamakstavate dividendide väljakuulutamisel, on 39847 eurot, 20% maksumääraga

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 327
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	1 327

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	40 000	30 000
Kokku võlad ja ettemaksed	40 000	30 000

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	45 000	500	-15 500	30 000
Kokku laenukohustised	45 000	500	-15 500	30 000
LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud		31.12.2023
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30 000		10 000	40 000
Kokku laenukohustised	30 000		10 000	40 000

raamatupidamiskohuslane ei ole maksnud juhatuse liikmele tasu ega teinud muid olulisi soodustusi

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.06.2024

Siriam Kinnisvara OÜ (registrikood: 11973361) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SIRLE LUMI	Juhatuse liige	06.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	116 856
Aruandeaasta kasum (kahjum)	82 382
Kokku	199 238
Jaotamine	
Jätta jaotamata	199 238
Kokku	199 238

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	29264	100.00%	Jah