

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: aktsiaselts Sveiger

registrikood: 10078693

tänava nimi,maja ja korteri number: Kalda tn 7

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11625

telefon: +372 5266898; +372 5040648

e-posti aadress: mati@kulukaubandus.ee

veebilehe aadress: www.sveiger.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Varud	8
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 8 Laenukohustised	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 11 Aktsiakapital	12
Lisa 12 Müügitulu	12
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 15 Tööjõukulud	13
Lisa 16 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Sveiger As tegutseb haldusettevõttena ja tegeleb kinnisvaraga ning selle rentimisega. Lähitulevikus pole plaanis rohkem kinnisvara soetada.

FINANTSSUHTARVUD	2022	2022
Lühiajaline võlgnevuse kattekordaja	1,96	1,81
Võlakordaja	29,69%	36,00%
Varade puhasrentaablus(ROA)	8,48%	8,34%
Omakapitali rentaablus(ROE)	12,07%	13,03%

Arvestusmetoodika:

Lühiajaliste võlgnevuse kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised/koguvara * 100%

Varade puhasrentaablus (ROA) = puhaskasum/varad kokku * 100%

Omakapitali rentaablus (ROE) = puhaskasum/omakapital * 100 %

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	144 699	156 895	2
Nõuded ja ettemaksed	135 809	121 598	3
Varud	13 559	0	4
Kokku käibevarad	294 067	278 493	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 429 557	1 480 241	6
Materiaalsed põhivarad	53 504	82 955	7
Kokku põhivarad	1 483 061	1 563 196	
Kokku varad	1 777 128	1 841 689	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	131 718	133 551	8
Võlad ja ettemaksed	18 469	20 267	9
Kokku lühiajalised kohustised	150 187	153 818	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	377 409	509 127	8
Kokku pikaajalised kohustised	377 409	509 127	
Kokku kohustised	527 596	662 945	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	25 600	25 600	11
Kohustuslik reservkapital	12 782	12 782	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 060 362	986 787	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	150 788	153 575	
Kokku omakapital	1 249 532	1 178 744	
Kokku kohustised ja omakapital	1 777 128	1 841 689	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	414 675	535 294	12
Muud äritulud	198	929	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-28 096	-133 179	13
Mitmesugused tegevuskulud	-106 854	-120 169	14
Tööjõukulud	0	-16 036	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-81 655	-76 085	
Muud ärikulud	-5	-4	
Ärikasum (kahjum)	198 263	190 750	
Intressitulud	1 707	3 197	
Intressikulud	-33 833	-22 698	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	166 137	171 249	
Tulumaks	-15 349	-17 674	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	150 788	153 575	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Sveiger on koostanud väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruande. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Kasumiaruande koostamisel on kasutatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 esitatud skeemi 1. Aastaaruande arvnäitajad on esitatud eurodes ja eurose täpsusega. Aruandeperiood on 01.01-31.12.

Raha

Rahana on aruandes kajastatud arvelduskonto jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Ostjate tasumata summad on hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Summad, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodil kuludesse ning allahindlus kajastatakse bilansis real "Ebatõenäoliselt laekuvad summad". Summad, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja. Aruandeperioodil laekunud, kuid eelnevalt kuludesse kantud summad kajastatakse samal kulukirjel vastaskandena.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad varude ostuga kaasnevaid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude kuluks kandmisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Varusid kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, lähtudes sellest, kumb on madalam.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta muus majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvaraobjektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Kinnisvarainvesteeringule rakendatav amortisatsioonimäär on 5% aastas (maad ei amortiseerita).

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse materiaalsel vara kasuliku elueaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurost. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalik vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Bilansis kajastatakse materiaalne põhivara tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Transpordivahendid	4-5
Masinad ja seadmed	4
Muu põhivara	4

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi vastavalt nende kasulikule elueale. Materiaalse põhivara objektide amortiseeritav osa amortiseeritakse kulusse objekti kasuliku eluea jooksul. Erandiks on piiramata kasutuseaga objektid (püsiva väärtusega kunstiteosed), mida ei amortiseerita.

Rendid

Kapitalirent

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustisena renditud vara õiglase väärtuse summas. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks ja kohustise jääkväärtuse vähendamiseks. Kapitalirendi tingimustel renditud vara amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud ja muud lühi- ja pikaajalised kohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliseks loetakse finantskohustist, mille tagasimaksed toimuvad bilansipäevast alates 12. kuu jooksul.

Pikaajaliste kohustistena kajastatakse bilansis saadud laenud, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta pärast bilansikuupäeva.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud ning tulu müügitehingust ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt määrata. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Maksustamine

Vastavalt tulumaksuseadusele ei maksustata teenitud kasumit, vaid makstud dividende ning muid kasumi iseloomuga väljamakseid. Makstud dividende maksustatakse tulumaksuga, maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Alates 01.01.2019 maksustatakse regulaarselt väljamakstavaid dividende madalama maksumääraga 14/86 netodividendina väljamakstud summalt. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on loetud:

- juhatuse liikmed
- nõukogu liikmed
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Raha pangakontodel	144 699	156 895
Kokku raha	144 699	156 895

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	80 669	80 669	0
Ostjatelt laekumata arved	80 669	80 669	0
Laenu nõuded	55 000	55 000	0
Muud nõuded	140	140	0
Intressinõuded	140	140	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	135 809	135 809	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	61 445	61 445	0
Ostjatelt laekumata arved	61 445	61 445	0
Laenu nõuded	60 000	60 000	0
Muud nõuded	153	153	0
Intressinõuded	153	153	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	121 598	121 598	0

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Müügiks ostetud kaubad	13 559	0
Müügiks ostetud kaubad	13 559	0
Kokku varud	13 559	0

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	2 167	1 334
Käibemaks	5 399	3 274
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 566	4 608

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	559 350	986 807	1 546 157
Akumuleeritud kulum	0	-42 996	-42 996
Jääkmaksumus	559 350	943 811	1 503 161
Ostud ja parendused		26 868	26 868
Amortisatsioonikulu		-49 788	-49 788
31.12.2022			
Soetusmaksumus	559 350	1 013 675	1 573 025
Akumuleeritud kulum	0	-92 784	-92 784
Jääkmaksumus	559 350	920 891	1 480 241
Amortisatsioonikulu	0	-50 684	-50 684
31.12.2023			
Soetusmaksumus	559 350	1 013 675	1 573 025
Akumuleeritud kulum	0	-143 468	-143 468
Jääkmaksumus	559 350	870 207	1 429 557

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	278 208	255 532
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	92 287	93 030

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021						
Soetusmaksumus	206 065	9 536	19 925	235 526	14 023	249 549
Akumuleeritud kulum	-151 908	-9 536	-13 467	-174 911	-8 606	-183 517
Jääkmaksumus	54 157	0	6 458	60 615	5 417	66 032
Ostud ja parendused	26 200	0	0	26 200	17 020	43 220
Amortisatsioonikulu	-21 344	0	-1 938	-23 282	-3 015	-26 297
Müügid (jääkmaksumuses)						0
31.12.2022						
Soetusmaksumus	223 002	0	19 925	242 927	31 043	273 970
Akumuleeritud kulum	-163 989	0	-15 405	-179 394	-11 621	-191 015
Jääkmaksumus	59 013	0	4 520	63 533	19 422	82 955
Ostud ja parendused	0	0	0	0	1 520	1 520
Amortisatsioonikulu	-23 147	0	-1 937	-25 084	-5 887	-30 971
31.12.2023						
Soetusmaksumus	223 002	9 536	19 925	252 463	32 563	285 026
Akumuleeritud kulum	-187 136	-9 536	-17 342	-214 014	-17 508	-231 522
Jääkmaksumus	35 866	0	2 583	38 449	15 055	53 504

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2023	2022
Masinad ja seadmed	0	917
Transpordivahendid	0	917
Kokku	0	917

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pikaajalised laenud	508 506	131 097	377 409		6kuu euribor+2,75% ja 2,85%	03.03.2025,30.03.2026
Pikaajalised laenud kokku	508 506	131 097	377 409			
Kapitalirendikohustised kokku	621	621	0			
Laenukohustised kokku	509 127	131 718	377 409			

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pikaajalised laenud	639 604	131 098	508 506		6kuu euribor+2,75% ja 2,85%	03.03.2025 30.03.2026
Pikaajalised laenud kokku	639 604	131 098	508 506			
Kapitalirendikohustised kokku	3 074	2 453	621			
Laenukohustised kokku	642 678	133 551	509 127			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Maa	495 600	495 600
Ehitised	765 323	809 851
Kokku	1 260 923	1 305 451

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	10 903	10 903
Maksuvõlad	7 566	7 566
Kokku võlad ja ettemaksed	18 469	18 469

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	15 659	15 659
Maksuvõlad	4 608	4 608
Kokku võlad ja ettemaksed	20 267	20 267

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	881 479	916 011
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	329 671	224 351
Kokku tingimuslikud kohustised	1 211 150	1 140 362

Lisa 11 Aktsiakapital (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Aktsiakapital	25 600	25 600
Aktsiate arv (tk)	400	400
Aktsiate nimiväärtus	64	64

Lisa 12 Müügitulu (eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	391 198	535 294
Läti	23 477	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	414 675	535 294
Kokku müügitulu	414 675	535 294
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kaupade müük	136 467	279 762
äriruumide renditulu	278 208	255 532
muu müük		
Kokku müügitulu	414 675	535 294

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-28 096	-133 179
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-28 096	-133 179

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Energia	-57 706	-61 809
Elektrienergia	-22 299	-27 971
Soojusenergia	-35 407	-33 072
Kütus	0	-766
Mitmesugused bürookulud	-16 646	-17 253
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-138	-764
Väikevahendid	-1 330	-878
Transpordivahendite remondi- ja hoolduskulud	-1 225	-666
Kindlustusmaksed	-6 863	-5 849
Transporditeenus	-189	-1 167
Remondi- ja hoolduskulud	-22 757	-31 783
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-106 854	-120 169

Lisa 15 Tööjõukulud (eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	0	-12 232
Sotsiaalmaksud	0	-3 804
Kokku tööjõukulud	0	-16 036
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	6

Lisa 16 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	134 954	120 926
Kokku nõuded ja ettemaksed	134 954	120 926

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	80 000	60 000	80 000	0	3 193
Kokku antud laenud	80 000	60 000	80 000	0	3 193

ANTUD LAENUD	Antud laenude tagasimaksed	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 000	1 707
Kokku antud laenud	5 000	1 707

MÜÜDUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	28 781	382 710	14 121	345 582
Kokku müüdnud	28 781	382 710	14 121	345 582

OSTETUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 762		7 777	
Kokku ostetud	23 762		7 777	

SAADUD GARANTIID/TAGATISED		
	31.12.2023	31.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 615 000	1 615 000
Kokku saadud garantiid/tagatised	1 615 000	1 615 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2024

aktsiaselts Sveiger (registrikood: 10078693) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI RIIMAA	Juhatuse liige	31.05.2024

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 060 362
Aruandeaasta kasum (kahjum)	150 788
Kokku	1 211 150

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 060 362
Aruandeaasta kasum (kahjum)	150 788
Kokku	1 211 150
Jaotamine	
Dividendideks	80 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 131 150
Kokku	1 211 150

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	278208	67.09%	Jah
Muude vahetoodete hulgimüük	46761	136467	32.91%	Ei