

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: AS Samat Kinnisvara

registrikood: 11550608

tänavanimi: Tehnika tn 5

maja number:

alevik: Saku alevik

vald: Saku vald

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 75501

telefon: +372 6779660

e-posti aadress: info@samatkv.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Kapitalirent	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 10 Aktsiakapital	13
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Muud äritulud	13
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeauditiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

Asutamine ja tegevusala

AS Samat Kinnisvara asutati AS Samat jagunemisel eraldumise teel. Jagunemiskava sõlmiti 12.06.2008 ja jagunemisotsus võeti vastu 29.09.2008. Äriregistris registreeriti jagunemiskanne 03.11.2008.a.

Jagunemise käigus omandas AS Samat Kinnisvara Saku alevikus asuvad kinnisvarainvesteeringud, mille rendileandmine ongi aktsiaseltsi põhitegevuseks.

Tegevus aruandeaastal

2018. aastal jätkas Samat Kinnisvara AS oma kinnistutel asuvate hoonete renoveerimist, mille eesmärgiks on pakkuda oma olevasolevatele ja ka tulevastele klientidele kvaliteetsemaid rendipindasid ja tingimusi. Suurematest töödest renoveeriti hoonete fassaade ning elektri-, kütte- ja kanalisatsioonisüsteeme ja tehti siseviimistlustöid, mis jätkuvad ka tuleval aastal. Perioodil 2018-2019.a. soovime lõpetada suuremahulised renoveerimistööd ja üürile anda uusi täiendavaid pindasid.

Ettevõtte seatud eesmärkide finantseerimiseks suurendati aktsiakapitali 100 002 euro võrra, emiteerides 16 667 aktsiat.

Majandusaastal püsisid renditulud kinnisvarainvesteeringutelt stabiilsed võrreldes eelmise majandusaastaga.

2019. aastal on plaanis samuti parendada ja arendada oma kinnistuid ning olla avatud uutele klientidele ja väljakutsetele. Suurematest töödest on planeeritud lõpetada 2018.a. alustatud fassaadi renoveerimise ja siseviimistlustööd. Lisaks on planeeritud teha täiendavaid investeeringuid uutesse kinnisvara objektidesse, läbi mille arendada ja suurendada ettevõtte tegevust, ning saada juurde uusi kliente.

Majandusnäitajad

Aktsiaseltsi majanduslik seis on hea, majandusaastal teeniti kasumit ning kohustuste osakaal bilansis on väike. Võlasuhe (kohustuste suhe koguvaras) on 6% (eelmisel majandusaastal 8%). Maksevõime tase (käibevara suhe lühiajalistesse kohustustesse) on 1,7 (eelmisel majandusaastal 1,9).

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	152 842	136 479	
Nõuded ja ettemaksed	18 612	17 043	2
Kokku käibevarad	171 454	153 522	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 361 864	1 291 086	4
Materiaalsed põhivarad	62 475	66 784	5
Kokku põhivarad	1 424 339	1 357 870	
Kokku varad	1 595 793	1 511 392	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	68 427	49 001	7
Võlad ja ettemaksed	33 772	31 156	8
Kokku lühiajalised kohustised	102 199	80 157	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	28 427	7
Kokku pikaajalised kohustised	0	28 427	
Kokku kohustised	102 199	108 584	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	143 448	43 446	10
Ülekurss	10 283	10 283	
Kohustuslik reservkapital	4 628	4 628	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 344 451	1 155 742	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 216	188 709	
Kokku omakapital	1 493 594	1 402 808	
Kokku kohustised ja omakapital	1 595 793	1 511 392	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	184 008	162 526	11
Muud äritulud	31 968	159 084	4,12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-147 462	-67 015	13
Mitmesugused tegevuskulud	-26 045	-14 962	
Tööjõukulud	-37 278	-37 167	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-11 226	-9 112	5
Muud ärikulud	-240	-1 758	
Ärikasum (kahjum)	-6 275	191 596	
Intressitulud	0	204	
Intressikulud	-2 955	-3 102	
Muud finantstulud ja -kulud	14	11	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-9 216	188 709	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 216	188 709	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Samat Kinnisvara 2018.a. raamatupidamise aastaaruande koostamisel on rakendatud Eesti finantsaruandluse standardit ja taksonoomiat 2018 ning väikettevõtja lühendatud aastaaruande nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, summad on ümardatud täiseuroni.

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

AS Samat Kinnisvara aktsiad kuuluvad 91,7% ulatuses Eesti Vabariigis registreeritud emaettevõttele, kes koostab ja avalikustab konsolideeritud aastaaruande.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 2016.a. on raamatupidamise aastaaruanne koostatud vastavalt väikettevõtja lühendatud aastaaruande nõuetele.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi kohaselt lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud iga nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad arved on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani, seejuures on ostjatelt saadaolevate nõuete allahindlus bilansis kajastatud eraldi real "Ebatõenäoliselt laekuvad arved" ning lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuete kajastamisel on korrigeeritud ebatõenäoliste nõuete summat ja vähendatud aruandeperioodi vastavat kulu.

Nõuded, mille tähtaeg on alla 12 kuu, kajastatakse lühiajalistena, ülejäänud pikaajalistena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse 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 sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal või juhatuse hinnangul. Igal aastal juhatuse kaalub, kas on indikatsioone kinnisvara väärtuse muutmiseks. Väline ekspert tellitakse kinnisvara hindama igal kolmandal aastal.

Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaraks arvestamise kriteeriumiks on vahendi rahaline väärtus ja eeldatav kasutusaeg. Põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 1000 eurot ja kasuliku tööaega üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla nimetatud väärtuse, kantakse täielikult kulusse.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivaraobjektile eraldi lähtuvalt selle kasulikust tööeest.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	20
Transpordivahendid	10
Muu materiaalne põhivara	7

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kasutusrendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused võetakse arvele nende soetusmaksumuses. Finantskohustused, mille tähtaeg on alla 12 kuu, kajastatakse lühiajalistena, ülejäänud pikaajalistena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Tulude ja kulude saldeerimine (kajastamine netosummas)

Tulusid ja kulusid ei saldeerita omavahel kasumiaruandes, välja arvatud juhul, kui tulud ja kulud on tekkinud ühest ja samast või suurest hulgast sarnastest tehingutest, mis ei ole eraldivõetuna olulised, näiteks kasumid/kahjumid valuutakursi muutustest.

Edasimüüdavaid teenuseid ei saldeerita.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi tulumaksuseadusele ei maksustata mitte ettevõtte tulu vaid ettevõtte poolt välja makstavaid dividende (maksumäär 20/80 netodividendina välja makstud summalt). Seega ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millest tekiks edasilükatud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Potentsiaalse dividendide väljamaksmisega kaasneva tulumaksukohustuse summa sõltub sellest, kas ja millal ettevõtte dividende maksab. Dividendide väljamaksmisega suurim võimalik tulumaksukohustuse summa on esitatud lisas 'Tingimuslikud kohustised ja varad'.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes real "Tulumaks".

Pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega.

Korrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on selline sündmus, mis kinnitab bilansipäeval eksisteerinud asjaolusid. Korrigeerivate sündmuste mõju kajastatakse lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on selline sündmus, mis ei anna tunnistust bilansipäeval eksisteerinu asjaoludest.

Mittekorrigeerivate sündmuste mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes, vaid avaldatakse lisades juhul, kui nad on olulised.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	16 797	16 797	
Ostjatelt laekumata arved	16 797	16 797	
Nõuded seotud osapoolte vastu	893	893	15
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	529	529	3
Ettemaksed	393	393	
Tulevaste perioodide kulud	365	365	
Muud makstud ettemaksed	28	28	
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 612	18 612	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	15 565	15 565	
Ostjatelt laekumata arved	15 565	15 565	
Nõuded seotud osapoolte vastu	737	737	15
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	3
Ettemaksed	741	741	
Tulevaste perioodide kulud	713	713	
Muud makstud ettemaksed	28	28	
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 043	17 043	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		60		1 514
Üksikisiku tulumaks		969		981
Erisoodustuse tulumaks		159		31
Sotsiaalmaks		1 801		1 511
Kohustuslik kogumispension		93		92
Töötuskindlustusmaksed		35		33
Ettemaksukonto jääk	529		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	529	3 117		4 162

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	1 128 735
Ostud ja parendused	3 787
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	158 564
31.12.2017	1 291 086
Ostud ja parendused	42 877
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	27 901
31.12.2018	1 361 864

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	145 676	131 406
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	107 485	31 126

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel kasutati sõltumatu eksperdi hinnangut. Hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit. Eeldusena kasutati turuhindasid antud piirkonnas ning renditulusi ja kulusid.

2018.a. teostati ettemakse 42 877 eurot 2019.a. valmiva kinnisvarainvesteeringu eest; ettemaksete summa kokku on 46 664 eurot.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
			Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2016							
Soetusmaksumus	6 682	13 421	70 700		70 700	2 568	93 371
Akumuleeritud kulum		-11 727	-14 498		-14 498	-2 081	-28 306
Jääkmaksumus	6 682	1 694	56 202		56 202	487	65 065
Ostud ja parendused				10 831	10 831		10 831
Muud ostud ja parendused				10 831	10 831		10 831
Amortisatsioonikulu		-671	-6 950	-1 289	-8 239	-202	-9 112
31.12.2017							
Soetusmaksumus	6 682	13 421	70 700	10 831	81 531	2 568	104 202
Akumuleeritud kulum		-12 398	-21 448	-1 289	-22 737	-2 283	-37 418
Jääkmaksumus	6 682	1 023	49 252	9 542	58 794	285	66 784
Ostud ja parendused			6 917		6 917		6 917
Muud ostud ja parendused			6 917		6 917		6 917
Amortisatsioonikulu		-671	-8 334	-2 072	-10 406	-149	-11 226
31.12.2018							
Soetusmaksumus	6 682	13 421	77 617	10 831	88 448	2 568	111 119
Akumuleeritud kulum		-13 069	-29 782	-3 361	-33 143	-2 432	-48 644
Jääkmaksumus	6 682	352	47 835	7 470	55 305	136	62 475

Lisa 6 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Transpordivahend	28 427	28 427		Euribor+1,99%	EUR	2019	7
Kapitalirendikohustised kokku	28 427	28 427	0				

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Transpordivahend	37 428	9 001	28 427	Euribor+1,99%	EUR	2019	7
Kapitalirendikohustised kokku	37 428	9 001	28 427				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Masinad ja seadmed	38 909	45 578
Kokku	38 909	45 578

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Eraisiku laen	40 000	40 000			6	EUR	2019	15
Lühiajalised laenud kokku	40 000	40 000						
Kapitalirendikohustised kokku	28 427	28 427	0					6
Laenukohustised kokku	68 427	68 427	0					

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Eraisiku laen	40 000	40 000			6	EUR	2018	15
Lühiajalised laenud kokku	40 000	40 000						
Kapitalirendikohustised kokku	37 428	9 001	28 427					6
Laenukohustised kokku	77 428	49 001	28 427					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Masinad ja seadmed	38 908	45 578
Kokku	38 908	45 578

2011.a. andis konsolideerimisgrupi osanik ettevõttele investeerimiseks tagatiseta laenu 65 000 eurot intressimääraga 6%. Laenu jääk seisuga 31.12.2018 oli 40 000 eurot. Laenu tagastamine toimub vastavalt nõudmisele 6-kuulise etteteatamistähtajaga. 2017.a. ja 2018.a. laenu tagasi ei makstud.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	8 864	8 864	
Võlad töövõtjatele	1 918	1 918	
Maksuvõlad	3 117	3 117	3
Muud võlad	160	160	
Intressivõlad	160	160	15
Saadud ettemaksed	19 713	19 713	
Tulevaste perioodide tulud	19 613	19 613	
Muud saadud ettemaksed	100	100	
Kokku võlad ja ettemaksed	33 772	33 772	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 016	7 016	
Võlad töövõtjatele	1 855	1 855	
Maksuvõlad	4 162	4 162	3
Muud võlad	160	160	
Intressivõlad	160	160	15
Saadud ettemaksed	17 963	17 963	
Tulevaste perioodide tulud	17 863	17 863	
Muud saadud ettemaksed	100	100	
Kokku võlad ja ettemaksed	31 156	31 156	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 068 188	1 075 561
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	267 047	268 890
Kokku tingimuslikud kohustised	1 335 235	1 344 451

Aruandeaasta jooksul ei toimunud maksurevisjone. Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni viie aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intress ja trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 10 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Aktsiakapital	143 448	43 446
Aktsiate arv (tk)	23 908	7 241
Aktsiate nimiväärtus	6	6

2018.a. suurendati aktsiakapitali 100 002 euro võrra, emiteerides 16 667 aktsiat.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	184 008	162 526
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	184 008	162 526
Kokku müügitulu	184 008	162 526
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äripindade rendileandmine	145 676	131 406
Kommunaalteenuste vahendus	37 412	30 043
Muu müügitulu	920	1 077
Kokku müügitulu	184 008	162 526

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	27 901	158 564
Trahvid, viivised ja hüvitised	4 067	520
Kokku muud äritulud	31 968	159 084

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Tooraine ja materjal	117 312	39 152
Müügi eesmärgil ostetud teenused	27 543	25 279
Energia	2 607	2 584
Kütus	2 607	2 584
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	147 462	67 015

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	27 976	27 893
Sotsiaalmaksud	9 302	9 274
Kokku tööjõukulud	37 278	37 167
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	OÜ Tarsimark
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	OÜ Tarsimark
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		40 160		40 160
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	893		737	

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	28 257	8 964	18 795

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	27 976	27 893

2011.a. andis konsolideerimisgrupi omanik ettevõttele investeerimiseks tagatiseta laenu 65 000 eurot intressimääraga 6%. Seisuga 31.12.2017 oli laenujääk 40 000 eurot ja intressivõlg 160 eurot. 2018.a. laenu tagasi ei makstud. Seisuga 31.12.2018 oli laenujääk 40 000 eurot ja intressivõlg 160 eurot. Intressi arvestati 2018.a. 2400 eurot.

Täiendavaid soodustusi ning potentsiaalseid kulusid juhtkonnale liikmetele pole ette nähtud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.06.2019

AS Samat Kinnisvara (registrikood: 11550608) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART PRIKK	Juhatuse liige	13.06.2019

SÖLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Samat Kinnisvara aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Samat Kinnisvara (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantsstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ann Närep

Vandeauditori number 310

Ann Närep Audiitorühing OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 102

J. Poska tn 4-28, Tallinn, Harju maakond, 10147

17.06.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Samat Kinnisvara (registrikood: 11550608) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANN NÄREP	Vandeaudiitor	17.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 344 451
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 216
Kokku	1 335 235
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 335 235
Kokku	1 335 235

Dividendide väljamakset ei toimu.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	184008	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6779660
E-posti aadress	info@samatkv.ee