

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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	14
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva	15
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori 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

2019. aastal jätkas Samat Kinnisvara AS oma kinnistutel asuvate hoonete renoveerimist, mille eesmärgiks on pakkuda oma olemasolevatele 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.

2019.a. lõppesid osaliselt suuremahulised renoveerimistööd ning valmisid uued ruumid, mis tänaseks üürile antud. Samas investeeriti täiendavalt uude kinnisvara objekti Tallinnas, tegevuse laiendamise eesmärgil. Uue kinnisvaraobjekti bilansiline väärtus majandusaasta lõpu seisuga oli 264 000 eurot, selle ostu osaliseks finantseerimiseks võeti pangalaenu summas 127 700 eurot. Majandusaastal püsisid renditulud kinnisvarainvesteeringutelt stabiilsed võrreldes eelmise majandusaastaga.

2020. aastal on plaanis samuti parendada ja renoveerida oma kinnistuid ning olla avatud uutele klientidele ja väljakutsetele. Suurematest töödest on planeeritud renoveerida uued büroo ja äripinnad. 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.. Võlasuhe (kohustuste suhe koguvarasse) on 12% (eelmisel majandusaastal 6%). Maksevõime tase (käibevara suhe lühiajalistesse kohustusse) on 0,2 (eelmisel majandusaastal 1,7). Maksevõime näitajate muutus on tingitud 2019.a. võetud pangalaenust.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 125	152 842	
Nõuded ja ettemaksed	11 389	18 612	2
Kokku käibevarad	17 514	171 454	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 652 400	1 361 864	4
Materiaalsed põhivarad	51 581	62 475	5
Kokku põhivarad	1 703 981	1 424 339	
Kokku varad	1 721 495	1 595 793	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	58 226	68 427	6,7
Võlad ja ettemaksed	32 953	33 772	8
Kokku lühiajalised kohustised	91 179	102 199	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	120 521	0	6,7
Kokku pikaajalised kohustised	120 521	0	
Kokku kohustised	211 700	102 199	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	143 448	143 448	10
Ülekurss	10 283	10 283	
Kohustuslik reservkapital	4 628	4 628	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 335 235	1 344 451	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 201	-9 216	
Kokku omakapital	1 509 795	1 493 594	
Kokku kohustised ja omakapital	1 721 495	1 595 793	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	198 710	184 008	11
Muud äritulud	74 203	31 968	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-171 502	-147 462	13
Mitmesugused tegevuskulud	-29 759	-26 045	
Tööjõukulud	-37 922	-37 278	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-10 894	-11 226	5
Muud ärikulud	-1 590	-240	
Ärikasum (kahjum)	21 246	-6 275	
Intressikulud	-5 051	-2 955	
Muud finantstulud ja -kulud	6	14	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	16 201	-9 216	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 201	-9 216	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Samat Kinnisvara 2019.a. raamatupidamise aastaaruande koostamisel on rakendatud Eesti finantsaruandluse standardit ja taksonoomiat 2020 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

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

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksud

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 tööeaga 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 tööeast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned ja 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 õiglasel 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".

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud aastaaruannet koostava ettevõttega (aruandev ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel. Mõistmaks, milline on seotud osapooltega tehtud tehingute võimalik mõju ettevõtte finantspositsioonile ja kasumile, avaldatakse nende kohta aruandes täiendavat informatsiooni.

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)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	10 350	10 350	
Ostjatelt laekumata arved	10 350	10 350	
Nõuded seotud osapoolte vastu	673	673	15
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	21	21	3
Ettemaksed	345	345	
Tulevaste perioodide kulud	345	345	
Muud makstud ettemaksed	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 389	11 389	
	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	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		0		60
Üksikisiku tulumaks		969		969
Erisoodustuse tulumaks		111		159
Sotsiaalmaks		1 754		1 801
Kohustuslik kogumispension		93		93
Töötuskindlustusmaksed		35		35
Ettemaksukonto jääk	21		529	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	21	2 962	529	3 117

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	1 291 086
Ostud ja parendused	42 877
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	27 901
31.12.2018	1 361 864
Ostud ja parendused	217 966
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	72 570
31.12.2019	1 652 400

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	162 538	145 676
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	130 370	107 485

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

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
			Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed			
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
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
Amortisatsioonikulu		-352	-8 333	-2 073	-10 406	-136	-10 894
31.12.2019							
Soetusmaksumus	6 682	13 421	77 617	10 831	88 448	2 568	111 119
Akumuleeritud kulum		-13 421	-38 115	-5 434	-43 549	-2 568	-59 538
Jääkmaksumus	6 682	0	39 502	5 397	44 899	0	51 581

Lisa 6 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Transpordivahend	19 715	6 611	13 104	Euribor+5,50%	EUR	2022	7
Kapitalirendikohustised kokku	19 715	6 611	13 104				

	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				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Masinad ja seadmed	32 239	38 909
Kokku	32 239	38 909

2019.a. pikendati olemasoleva kapitalirendi lõpptähtaega 3 aasta võrra.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	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	2020	15
Lühiajalised laenud kokku	40 000	40 000						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	119 032	11 615	107 417		^{6k} EURIBOR+2,39%	EUR	2024	
Pikaajalised laenud kokku	119 032	11 615	107 417					
Kapitalirendikohustised kokku	19 715	6 611	13 104					6
Laenukohustised kokku	178 747	58 226	120 521					

	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					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018

Masinad ja seadmed	32 239	38 908
Muud varad	264 000	0
Kokku	296 239	38 908

2011.a. andis konsolideerimisgrupi osanik ettevõttele investeerimiseks tagatiseta laenu 65 000 eurot intressimääraga 6%. Laenu jääk seisuga 31.12.2019 oli 40 000 eurot. Laenu tagastamine toimub vastavalt nõudmisele 6-kuulise etteteatamistähtajaga. 2018.a. ja 2019.a. laenu tagasi ei makstud.

Laenulepingu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnisvarainvesteeringule Toom-Kuninga tn 21-28 bilansilise maksumusega 264 000 eurot.

Laenuleping pangaga sisaldab nn. eritingimusi. Juhatuse hinnangul on laenulepingu tingimused täidetud.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 041	5 041	
Võlad töövõtjatele	1 918	1 918	
Maksuvõlad	2 962	2 962	3
Muud võlad	160	160	
Intressivõlad	160	160	15
Saadud ettemaksed	22 872	22 872	
Tulevaste perioodide tulud	22 677	22 677	
Muud saadud ettemaksed	195	195	
Kokku võlad ja ettemaksed	32 953	32 953	

	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	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 081 149	1 068 188
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	270 287	267 047
Kokku tingimuslikud kohustised	1 351 436	1 335 235

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)

	31.12.2019	31.12.2018
Aktsiakapital	143 448	143 448
Aktsiate arv (tk)	23 908	23 908
Aktsiate nimiväärtus	6	6

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

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	198 710	184 008	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	198 710	184 008	
Kokku müügitulu	198 710	184 008	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvarade rendileandmine	162 538	145 676	4
Kommunaalteenuste vahendus	33 895	37 412	
Muu müügitulu	2 277	920	
Kokku müügitulu	198 710	184 008	

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	72 570	27 901
Trahhid, viivised ja hüvitised	1 584	4 067
Muud	49	0
Kokku muud äritulud	74 203	31 968

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

	2019	2018
Tooraine ja materjal	139 779	117 312
Müügi eesmärgil ostetud teenused	28 739	27 543
Energia	2 984	2 607
Kütus	2 984	2 607
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	171 502	147 462

Lisa 14 Tööjõukulud (eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	28 457	27 976
Sotsiaalmaksud	9 465	9 302
Kokku tööjõukulud	37 922	37 278
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)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ Tarsimark
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	OÜ Tarsimark
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	673	40 160	893	40 160

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 171	28 257

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	27 976	27 976

2011.a. andis konsolideerimisgrupi omanik ettevõttele investeerimiseks tagatiseta laenu 65 000 eurot intressimääraga 6%. Seisuga 31.12.2018 oli laenujääk 40 000 eurot ja intressivõlg 160 eurot. 2019.a. laenu tagasi ei makstud. Seisuga 31.12.2019 oli laenujääk 40 000 eurot ja intressivõlg 160 eurot. Intressi maksti 2019.a. 2400 eurot.

Täiendavaid soodustusi ning potentsiaalseid kulusid juhtkonnale liikmetele pole ette nähtud.

Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. alguses ilmnenu COVID-19 viirusepuhang on nüüdseks levinud üle kogu maailma, põhjustades häireid ettevõtluses ning majandustegevuses. Koroonaviiruse puhangut loetakse mittekorrigeerivaks sündmuseks pärast aruandekuupäeva.

Kuna olukord on ebakindel ning kiirelt muutuv, ei pea juhatus võimalikuks raamatupidamise aastaaruande koostamisel anda kvantitatiivset hinnangut haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõtte järgmise perioodi finantsnäitajatele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2020

AS Samat Kinnisvara (registrikood: 11550608) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART PRIKK	Juhatuse liige	26.06.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Samat Kinnisvara aktsionäridele üldkoosolekule

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Samat Kinnisvara (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 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 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finants tulemust 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 arvestuseksperitide 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 arvamus 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 märkimisväärset 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

30.06.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Samat Kinnisvara (registrikood: 11550608) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANN NÄREP	Vandeaudiitor	30.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 335 235
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 201
Kokku	1 351 436

Dividendide väljamakset ei toimu.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	198710	100.00%	Jah

Sidevahendid

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