

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Kapitalirent	10
Lisa 7 Kasutusrent	11
Lisa 8 Laenukohustised	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 11 Aktsiakapital	14
Lisa 12 Müügitulu	14
Lisa 13 Muud äritulud	14
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 16 Tööjõukulud	15
Lisa 17 Seotud osapooled	15
Lisa 18 Sündmused pärast aruandekuupäeva	17
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

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

2021. aastal oli Samat Kinnisvara AS peamiseks fookuseks kinnisvara renoveerimistööd.

Meie eesmärgiks on jätkuvalt pakkuda olemasolevatele ja ka tulevastele klientidele kvaliteetsemaid rendipindasid ja tingimusi, läbi mille suurendada klientide arvu ja renditulu.

Oleme saanud juurde mitmeid uus rentnikke ning renditavate ruumide täituvus on saavutanud hetke seisul maksimumi.

Suurematest töödest teostati täiendavaid renoveerimise töid aadressil Juubelitammede tee 13, Saku. Lisaks hakkasime uuendada Tehnika 5, Saku, kontori ruume, küttesüsteeme ja Tehnika 7, Saku laopinda. Renoveeritud ruumid on kaetud täielikult rendilepingutega.

Oleme teostanud haljastus- ja heakorra töösid, millega hoida üldist miljööd kinnistutel. Oleme suurendanud renditulu, rentnike arvu kui ka renditavaid pindasid, mille tulemusel on kasvanud ka omakapital.

Uurimis- ja arendustegevuse projekte aruandeaastal ei olnud ja neid ei plaanita ka järgmisel aastal.

2021.aastal oli majanduslik keskkond aktsiaseltsi tegevuseks soodne. 2022.a. sündmused maailmas mõjutavad kõiki ettevõtteid. Juhatuse on koostanud majandusaasta aruande lähtudes tegevuse jätkuvusest.

2022. aastal on plaanis samuti parendada ja renoveerida oma kinnistuid ning olla avatud uutele klientidele ja väljakutsetele.

Oleme planeerinud suurematest töödest renoveerida veelgi kasutamata ruume, mida hakata välja rentima ja teha ka täiendavaid investeeringuid uutesse kinnisvara objektidesse, läbi mille arendada ja suurendada ettevõtte tegevust.

Äritegevuse laiendamiseks oleme planeerinud vajadusel kaasata ka võõrkapitali.

Majandusnäitajad

Aktsiaseltsi majanduslik seis on hea, majandusaastal teeniti kasumit.. Võlasuhe (kohustuste suhe koguvaras) on 8% (eelmisel majandusaastal 11%). Maksevõime tase (käibevara suhe lühiajalistesse kohustus) on 0,8 (eelmisel majandusaastal 0,5).

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	65 255	46 287	
Nõuded ja ettemaksed	10 716	11 006	2
Kokku käibevarad	75 971	57 293	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	8 897	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	2 145 000	1 926 610	4
Materiaalsed põhivarad	7 260	37 394	5
Kokku põhivarad	2 161 157	1 964 004	
Kokku varad	2 237 128	2 021 297	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	62 199	68 892	6,8
Võlad ja ettemaksed	38 580	48 089	9
Kokku lühiajalised kohustised	100 779	116 981	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	83 310	101 629	6,8
Kokku pikaajalised kohustised	83 310	101 629	
Kokku kohustised	184 089	218 610	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	143 448	143 448	11
Ülekurs	10 283	10 283	
Kohustuslik reservkapital	4 628	4 628	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 644 328	1 351 436	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	250 352	292 892	
Kokku omakapital	2 053 039	1 802 687	
Kokku kohustised ja omakapital	2 237 128	2 021 297	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	245 183	230 078	12
Muud äritulud	218 540	269 010	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-118 097	-119 605	14
Mitmesugused tegevuskulud	-37 751	-31 814	15
Tööjõukulud	-40 789	-37 278	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-5 677	-10 821	5
Muud ärikulud	-5 688	-306	
Ärikasum (kahjum)	255 721	299 264	
Intressikulud	-5 373	-6 375	
Muud finantstulud ja -kulud	4	3	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	250 352	292 892	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	250 352	292 892	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Samat Kinnisvara 2021.a. raamatupidamise aastaaruande koostamisel on rakendatud Eesti finantsaruandluse standardit, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele, ja taksonoomiat 2022 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 arvestuspõhimõtetes.

AS Samat Kinnisvara aktsiad kuuluvad 91,7% ulatuses Eesti Vabariigis registreeritud emaettevõttele.

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 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.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamisel või kasutusest eemaldamisel.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
---------------------	----------------

Transpordivahendid	5-15
Muud masinad ja seadmed	4-7

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, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, mis on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

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. Alates 01.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019.aastast on võimalik dividendide väljamaksetel rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. 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 nende vahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel. Mõistmaks, milline on seotud osapooltega tehtud tehingute võimalik mõju ettevõtte finantspositsioonile ja kasumile, avaldatakse nende kohta aruandes täiendavat informatsiooni.

Seotud osapoolteks loetakse emaettevõtet, nõukogu ja juhatuse liikmeid ning nende lähedasi pereliikmeid.

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 bilansisi ja kasumiaruandes, vaid avaldatakse lisades juhul, kui nad on olulised.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	7 252	7 252		
Ostjatelt laekumata arved	7 252	7 252		
Nõuded seotud osapoolte vastu	448	448		17
Ettemaksed	11 913	3 016	8 897	
Tulevaste perioodide kulud	11 913	3 016	8 897	
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 613	10 716	8 897	

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	10 293	10 293		
Ostjatelt laekumata arved	10 293	10 293		
Nõuded seotud osapoolte vastu	430	430		17
Ettemaksed	283	283	0	
Tulevaste perioodide kulud	283	283	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 006	11 006	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	2 323	1 314
Üksikisiku tulumaks	1 054	969
Erisoodustuse tulumaks	144	131
Sotsiaalmaks	1 920	1 754
Kohustuslik kogumispension	102	93
Töötuskindlustusmaksed	46	35
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 589	4 296

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	1 652 400
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	267 528
Ümberliigitamised	6 682
31.12.2020	1 926 610
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	218 390
31.12.2021	2 145 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	202 641	194 582
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	71 763	77 811

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

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel on aluseks Kaanon Kinnisvarabüroo OÜ poolt koostatud hindamisaktid seisuga 17.12.2021.

Õiglase väärtuse leidmisel diskonteeritud rahavoogude meetodil on kasutatud järgmisi eeldusi: renditulu kasv 2 % , kulude kasv 2-3%, vakants 10-15%, diskontomäär 11-15% kapitalisatsioonimäär 9,5-13%.

Kinnisvarainvesteeringute rendilepingud ei sisalda eritingimusi; rendilepingute pikendamine on võimalik, vara väljaostuvõimalus puudub.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
			Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed			
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
Ostud ja parendused				3 316	3 316		3 316
Muud ostud ja parendused				3 316	3 316		3 316
Amortisatsioonikulu			-8 333	-2 488	-10 821		-10 821
Ümberliigitamised	-6 682						-6 682
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	-6 682						-6 682
31.12.2020							
Soetusmaksumus	0	0	77 617	14 147	91 764	0	91 764
Akumuleeritud kulum	0	0	-46 448	-7 922	-54 370	0	-54 370
Jääkmaksumus	0	0	31 169	6 225	37 394	0	37 394
Amortisatsioonikulu			-2 775	-2 902	-5 677		-5 677
Müügid (jääkmaksumuses)			-24 457		-24 457		-24 457
31.12.2021							
Soetusmaksumus	0	0	10 917	14 147	25 064		25 064
Akumuleeritud kulum	0	0	-6 980	-10 824	-17 804		-17 804
Jääkmaksumus	0	0	3 937	3 323	7 260		7 260

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2021	2020
Masinad ja seadmed	19 583	0
Transpordivahendid	19 583	0
Kokku	19 583	0

Lisa 6 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Transpordivahend	0	0	0				8
Kapitalirendikohustised kokku	0	0	0				

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Transpordivahend	13 104	6 984	6 120	Euribor+5,50%	EUR	2022	8
Kapitalirendikohustised kokku	13 104	6 984	6 120				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Masinad ja seadmed	0	25 569
Kokku	0	25 569

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020	Lisa nr
Kasutusrenditulu	202 641	194 582	12
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	2 145 000	1 926 610	4
Kokku	2 145 000	1 926 610	

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2021	2020	Lisa nr
Kasutusrendikulu	18 504	10 800	15
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
12 kuu jooksul	9 712	0	
1-5 aasta jooksul	50 080	0	

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	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	2022	17
Emaettevõtte laen	10 000	10 000			3	EUR	2022	17
Lühiajalised laenud kokku	50 000	50 000						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	95 509	12 199	83 310		^{6k} EURIBOR+2,39%	EUR	2024	
Pikaajalised laenud kokku	95 509	12 199	83 310					
Kapitalirendikohustised kokku	0	0	0					6
Laenukohustised kokku	145 509	62 199	83 310					

	31.12.2020	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	2021	17
Emaettevõtte laen	10 000	10 000			3	EUR	2021	17
Lühiajalised laenud kokku	50 000	50 000						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	107 417	11 908	95 509		^{6k} EURIBOR+2,39%	EUR	2024	
Pikaajalised laenud kokku	107 417	11 908	95 509					
Kapitalirendikohustised kokku	13 104	6 984	6 120					6
Laenukohustised kokku	170 521	68 892	101 629					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Masinaid ja seadmeid	0	25 569
Muud varad	264 000	264 000
Kokku	264 000	289 569

2011.a. andis konsolideerimisgrupi osanik ettevõttele investeerimiseks tagatiseta laenu 65 000 eurot intressimääraga 6%. Laenu jääk seisuga 31.12.2021 oli 40 000 eurot. Laenu tagastamine toimub vastavalt nõudmisele 6-kuulise etteteatamistähtajaga. 2020.a. ja 2021.a. laenu tagasi ei makstud.

Laenulepingu tagatiseks on seatud hüpoteek summas 167 000 eurot kinnisvarainvesteeringule Toom-Kuninga tn 21-28 bilansilise maksumusega 264 000 eurot.

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

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 856	5 856	
Võlad töövõtjatele	2 087	2 087	
Maksuvõlad	5 589	5 589	3
Muud võlad	753	753	
Intressivõlad	753	753	17
Saadud ettemaksed	24 295	24 295	
Tulevaste perioodide tulud	24 193	24 193	
Muud saadud ettemaksed	102	102	
Kokku võlad ja ettemaksed	38 580	38 580	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	16 458	16 458	
Võlad töövõtjatele	1 918	1 918	
Maksuvõlad	4 296	4 296	3
Muud võlad	452	452	
Intressivõlad	452	452	17
Saadud ettemaksed	24 965	24 965	
Tulevaste perioodide tulud	24 193	24 193	
Muud saadud ettemaksed	772	772	
Kokku võlad ja ettemaksed	48 089	48 089	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 515 744	1 315 462
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	378 936	328 866
Kokku tingimuslikud kohustised	1 894 680	1 644 328

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 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Aktsiakapital	143 448	143 448
Aktsiate arv (tk)	23 908	23 908
Aktsiate nimiväärtus	6	6

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	245 183	230 078	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	245 183	230 078	
Kokku müügitulu	245 183	230 078	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvarade rendileandmine	202 641	194 582	4
Kommunaalteenuste vahendus	41 730	33 896	
Muu müügitulu	812	1 600	
Kokku müügitulu	245 183	230 078	

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	218 390	267 528
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	1 482
Muud	150	0
Kokku muud äritulud	218 540	269 010

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Tooraine ja materjal	86 220	89 305
Müügi eesmärgil ostetud teenused	29 373	28 415
Energia	2 504	1 885
Kütus	2 504	1 885
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	118 097	119 605

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Üür ja rent	18 504	10 800	7
Mitmesugused bürookulud	10 655	10 931	
Kindlustuskulud	3 160	3 706	
Muud	5 432	6 377	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	37 751	31 814	

Lisa 16 Tööjõukulud (eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	30 600	27 976
Sotsiaalmaksud	10 189	9 302
Kokku tööjõukulud	40 789	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 17 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ Tarsimark
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	448	430
Kokku nõuded ja ettemaksed	448	430
Laenukohustised		
Emaettevõtja	10 000	10 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	40 000	40 000
Kokku laenukohustised	50 000	50 000
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	593	293
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	160	160

Kokku võlad ja ettemaksed	753	453
----------------------------------	------------	------------

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	10 000	10 000	293
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	40 000	40 000	2 400
Kokku laenukohustised	50 000	50 000	2 693

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	10 000	10 000	300
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	40 000	40 000	2 400
Kokku laenukohustised	50 000	50 000	2 700

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 555	23 090
Kokku müüdnud	21 555	23 090

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 800	10 800
Kokku ostetud	10 800	10 800

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	30 600	27 976

Täiendavaid soodustusi ning potentsiaalseid kulusid juhtkonnale liikmetele pole ette nähtud.

Lisa 18 Sündmused pärast aruandekuupäeva

24. veebruaril 2022 algas laiaulatuslik Venemaa Föderatsiooni relvajõudude rünnak Ukraina vastu. See mõjutab negatiivselt ettevõtte majandustegevust, kuid kuna olukord on ebakindel ja kiiresti muutuv, ei pea juhtkond praegu otstarbekaks anda sõja võimaliku mõju kohta kvantitatiivseid hinnanguid. Juhtkond jälgib kaasnevate majanduskeskkonnas toimuvate sündmuste kulgu ning kohandab oma tegevust vastavalt olukorrale. Aruande koostamise hetkel ei ole juhtkonnal infot, mis annaks alust arvata, et Ukraina sõja mõju seab tõenäoliselt ohtu ettevõtte tegevuse jätkuvuse 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.04.0022

AS Samat Kinnisvara (registrikood: 11550608) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART PRIKK	Juhatuse liige	10.04.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Samat Kinnisvara aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Samat Kinnisvara (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viimase auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspterte eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele 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 vandeaudiitori 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 lahkneb oluliselt 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.

Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. 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 auditiprotseduuriid 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 asjaspepuutuvast 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 märkimisväärsed kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infot või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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

Vandeaudiitori number 310

Ann Närep Audiitorühing OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 102

J. Poska tn 4-28, Tallinn, Harju maakond, 10121

12.04.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Samat Kinnisvara (registrikood: 11550608) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANN NÄREP	Vandeaudiitor	12.04.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 644 328
Aruandeaasta kasum (kahjum)	250 352
Kokku	1 894 680
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 894 680
Kokku	1 894 680

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	245183	100.00%	Jah

Sidevahendid

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