

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: SAGGIS Kinnisvara OÜ

registrikood: 12179914

tänavanimi, maja number: Roosikrantsi tn 11

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10119

telefon: +372 53428622, +372 6110230

e-posti aadress: info@saggis.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Tööjõukulud	9
Lisa 7 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Saggis Kinnisvara OÜ põhitegevuseks on oma kinnisvara haldamine ja arendus. Aruandeaastal tegeles ettevõtte 2012. aastal rajatud puhkemaja renoveerimisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	8 719	10 477	
Nõuded ja ettemaksed	2 156	323	
Kokku käibevarad	10 875	10 800	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 165 746	1 289 237	2
Materiaalsed põhivarad	48 707	46 672	3
Kokku põhivarad	1 214 453	1 335 909	
Kokku varad	1 225 328	1 346 709	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	19 180	28 251	4
Kokku lühiajalised kohustised	19 180	28 251	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	313 000	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	313 000	0	
Kokku kohustised	332 180	28 251	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	161 325	161 325	
Ülekurss	2 503 342	2 503 342	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 346 209	-1 272 753	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-425 310	-73 456	
Kokku omakapital	893 148	1 318 458	
Kokku kohustised ja omakapital	1 225 328	1 346 709	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	0	50 000	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-40 571	-34 280	
Mitmesugused tegevuskulud	-4 591	-2 074	
Tööjõukulud	-26 176	-46 679	6
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-342 575	-40 412	2,3
Muud ärikulud	-220	-18	
Ärikasum (kahjum)	-414 133	-73 463	
Intressikulud	-11 179	0	
Muud finantstulud ja -kulud	2	7	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-425 310	-73 456	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-425 310	-73 456	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Barolo Kinnisvara OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti raamatupidamise seadusest ja Eesti Finantsaruandluse Standardist. Eesti finantsaruandluse standard rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse seadusega ning mida täiendavad toimikonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumusest, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu), teiste ettevõtete omakapitaliinstrumente ja lepingulisi õigusi vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel. Finantsvarad võetakse algelt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi, välja arvatud kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade puhul.

Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Rahana kajastatakse raha kassas ja pangas.

Kinnisvarainvesteeringud

Maa või hoone, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata Ettevõtte enda majandustegevuses ega hoita müügiks tavapärase äritegevuse käigus, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit ja kajastatakse bilansis jääkmaksumuses.

Ehitiste soetusmaksumust amortiseeritakse lineaarselt kuni 50 aasta jooksul, maad ei amortiseerita.

Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse juba ehitus- või arendustegevuse ajal kinnisvarainvesteeringuna lähtudes soetusmaksumuse meetodist.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel Ettevõtte poolt enam kui ühe aasta jooksul kasutatavaid varasid. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ning soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Materiaalse põhivara objekti valmistamise finantseerimiseks võetud laenu- ja kapitalirendi intressid kajastatakse kasumiaruandes perioodikuluna.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale materiaalse põhivara objektile või igale selle olulisele eristatavale komponendile eraldi sõltuvalt kasulikest elueast. Maad ei amortiseerita.

Materiaalse põhivara parendused kuuluvad kapitaliseerimisele juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ning vara bilansis kajastamise kriteeriumitele, sealhulgas nende kulutuste osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Jooksvad remonditööd on kajastatud perioodikuluna.

Vara väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad soetusmaksumuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute ning materiaalse põhivara väärtuse langusele. Juhul, kui Ettevõtte juhatusel on kahtlusi mõne varaobjekti väärtuse langemise suhtes alla selle bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara väärtuse test.

Soetusmaksumuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute ning materiaalse põhivara vara väärtuse testi käigus leitakse vara kaetav väärtus. Juhul, kui väärtuse test ei ole teostatav üksiku varaobjekti osas, viiakse väärtuse test läbi väikseima varade grupi, kuhu see vara kuulub, ehk raha teeniva üksuse kohta.

Kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga vara neto müügihinnast ja kasutusväärtusest. Kasutusväärtus on vara kasutamisest ja kasutusjärgsest müügist eeldatavalt saadavate rahavoogude nüüdisväärtus, kasutades diskontomäärana sarnase riskitasemega investeeringute oodatavat tulusust.

Vara hinnatakse alla kaetavale väärtusele juhul, kui vara kaetav väärtus on väiksem selle vara bilansilisest jääkmaksumusest.

Allahindlus kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi kuluna kasumiaruande kirjel "Põhivara kulum ja väärtuse langus".

Alla hinnatud varade osas hinnatakse igal bilansipäeval, kas vara kaetav väärtus on tõusnud ja selleks viiakse läbi vara väärtuse test. Kui vara väärtuse testi tulemusel ilmneb, et vara kaetav väärtus on tõusnud ja varasema allahindluse kajastamine ei ole enam põhjendatud, siis suurendatakse vara bilansilist maksumust, välja arvatud firmaväärtus, mille allahindlust ei tühistata. Bilansilise maksumuse ülempiiriks on vara jääkmaksumus, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsel perioodil normaalset amortisatsiooni.

Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruande kirjel "Põhivara kulum ja väärtuse langus" kulu vähendamisenä.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Kinnisvarainvesteeringud	40-50
Masinad ja seadmed	5-10
Muud materiaalsed põhivarad	5-7

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summades, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised kauba omamisega seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamise seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas ema-, tütar- ja sidusettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvad ettevõtteid, omanikke, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2021		
Soetusmaksumus	1 340 627	1 340 627
Akumuleeritud kulum	-51 390	-51 390
Jääkmaksumus	1 289 237	1 289 237
Ostud ja parendused	66 516	66 516
Amortisatsioonikulu	-29 479	-29 479
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-300 528	-300 528
31.12.2022		
Soetusmaksumus	1 407 143	1 407 143
Akumuleeritud kulum	-381 397	-381 397
Jääkmaksumus	1 025 746	1 025 746

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	0
Ostud ja parendused	140 000
31.12.2022	140 000

	2022	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-40 571	

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021					
Soetusmaksumus	10 526	11 494	22 020	71 116	93 136
Akumuleeritud kulum	-10 526	-9 628	-20 154	-26 310	-46 464
Jääkmaksumus	0	1 866	1 866	44 806	46 672
Ostud ja parendused	11 160	0	11 160	3 443	14 603
Muud ostud ja parendused	11 160	0	11 160	3 443	14 603
Amortisatsioonikulu	-279	-559	-838	-11 730	-12 568
31.12.2022					
Soetusmaksumus	21 686	11 494	33 180	74 559	107 739
Akumuleeritud kulum	-10 805	-10 187	-20 992	-38 040	-59 032
Jääkmaksumus	10 881	1 307	12 188	36 519	48 707

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 507	3 507
Võlad töövõtjatele	2 665	2 665
Võlad seotud osapooltele	11 179	11 179
Maksuvõlad	1 093	1 093
Muud võlad	736	736
Muud viitvõlad	736	736
Kokku võlad ja ettemaksed	19 180	19 180
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 243	2 243
Võlad töövõtjatele	2 417	2 417
Maksuvõlad	2 815	2 815
Muud võlad	823	823
Muud viitvõlad	823	823
Muud võlad	19 953	19 953
Kokku võlad ja ettemaksed	28 251	28 251

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Emaettevõtja	313 000		313 000		5%	EUR	2026
Pikaajalised laenud kokku	313 000		313 000				
Laenukohustised kokku	313 000		313 000				

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-19 721	-34 887
Sotsiaalmaksud	-6 455	-11 792
Kokku tööjõukulud	-26 176	-46 679
Töötajate keskmine arv taandatusena täistööajale	1	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	2

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Saggis OÜ
---	-----------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	11 179	210
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	17 762
Kokku võlad ja ettemaksed	11 179	17 972

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Emaettevõtja	313 000	0
Kokku laenukohustised	313 000	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	0	313 000	0	313 000	11 179
Kokku laenukohustised	0	313 000	0	313 000	11 179

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	50 000
Kokku müüdud	0	50 000

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja		948
Kokku ostetud		948

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.10.2023

SAGGIS Kinnisvara OÜ (registrikood: 12179914) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS VÄLJA	Juhatuse liige	16.10.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 346 209
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-425 310
Kokku	-1 771 519
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 771 519
Kokku	-1 771 519

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6110230
Mobiiltelefon	+372 53428622
E-posti aadress	info@saggis.ee