

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** OÜ Samat Kinnisvara

**registrikood:** 11550608

**tänavanimi:** Tehnika tn 5

**maja number:**

**postisihtnumber:** 75501

**telefon:** +372 5545448, +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 Kasutusrent                          | 10 |
| Lisa 7 Laenukohustised                      | 11 |
| Lisa 8 Võlad ja ettemaksed                  | 12 |
| Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad    | 12 |
| Lisa 10 Osakapital                          | 13 |
| Lisa 11 Müügitulu                           | 13 |
| Lisa 12 Muud äritulud                       | 13 |
| Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 14 |
| Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud           | 14 |
| Lisa 15 Tööjõukulud                         | 14 |
| Lisa 16 Seotud osapooled                    | 14 |
| Aruande allkirjad                           | 17 |
| Vandeaudiitori aruanne                      | 18 |

## TEGEVUSARUANNE

### Asutamine ja tegevusala

AS Samat Kinnisvara asutati 2008 aastal. Ettevõtte ümberkujundamine AS Samat Kinnisvara OÜ-ks Samat Kinnisvara toimus 2022 aastal. OÜ Samat Kinnisvara omab kinnisvara Sakus, Tallinnas ja ka Saue vallas. Ettevõtte tegevuseks on kinnisvara investeringuid, haldamine, majandamine, arendamine ja üürile/rendile andmine.

### Tegevus aruandeaastal

2023. aastal oli Samat Kinnisvara OÜ peamiseks tegevuseks kinnisvara renoveerimine vastavalt rendilevõtjate vajadustele ja nende tegevustele ning sellega kaasnevalt hooldamine ja haldamine.

Meie eesmärgiks on pakkuda olemasolevatele ja ka tulevastele klientidele kvaliteetsemaid rendi-/üüripindasid ja tingimusi, läbi mille suurendada klientide arvu ja renditulukust.

Oleme omandanud ka 2023 aastal kinnistu Saue vallas hinnaga 475 000 rendile/üürile andmise eesmärgil.

2023 aastal teostati renoveerimise töid Sakus asuvatel kinnistutel aadressiga: Juubelitamme tee 13, Tehnika 5 ja Tehnika 3. Renoveeriti kontori-, olme- ja töökoja ruume ning küttesüsteeme.

Oleme teostanud heakorra töid, millega hoida üldist miljööväärtust kinnistutel. Oleme suurendanud rentnike arvu, rendiobjekte ja renditulu, mille tulemusel on kasvanud tulu ja ka omakapital.

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

2023.aastal oli majanduslik keskkond osatühi tegevuseks küllaltki keeruline ja väljakutset esitav. Sündmused maailmas mõjutavad kõiki ettevõtteid. OÜ Samat Kinnisvara sai üldises keerulises majandusolukorras eduliselt hakkama. Äritegevuse laiendamiseks kaasime ka võõrkapitali.

2024 aastal planeerime samuti parandada, renoveerida olemasolevaid kinnistuid ja oleme avatud uutele ärikinnisvara projektidele.

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

### Majandusnäitajad

Aktsiaseltsi majanduslik seis on hea, majandusaastal teeniti kasumit.. Võlasuhe (kohustuste suhe koguvarasse) on 16% (eelmisel majandusaastal 8%). Maksevõime tase (käibevara suhe lühiajalistesse kohustusse) on 0,36 (eelmisel majandusaastal 1,34).

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023       | 31.12.2022       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 17 548           | 123 699          |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 25 191           | 23 301           | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>42 739</b>    | <b>147 000</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 22 001           | 23 881           | 2       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 3 204 000        | 2 145 000        | 4       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 2 502            | 3 891            | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>3 228 503</b> | <b>2 172 772</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>3 271 242</b> | <b>2 319 772</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 67 924           | 62 499           | 7       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 51 207           | 47 080           | 8       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>119 131</b>   | <b>109 579</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 400 678          | 70 812           | 7       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>400 678</b>   | <b>70 812</b>    |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>519 809</b>   | <b>180 391</b>   |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 143 448          | 143 448          | 10      |
| Ülekurss                                     | 10 283           | 10 283           |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 4 628            | 4 628            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 981 022        | 1 894 680        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 612 052          | 86 342           |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>2 751 433</b> | <b>2 139 381</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>3 271 242</b> | <b>2 319 772</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2023           | 2022          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 308 729        | 286 946       | 11      |
| Muud äritulud                               | 595 650        | 5 829         | 12      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -122 345       | -92 514       | 13      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -85 144        | -52 026       | 14      |
| Tööjõukulud                                 | -64 622        | -52 293       | 15      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -1 389         | -3 370        | 5       |
| Muud ärikulud                               | -4 824         | -1 082        |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>626 055</b> | <b>91 490</b> |         |
| Intressikulud                               | -14 013        | -5 158        |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 10             | 10            |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>612 052</b> | <b>86 342</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>612 052</b> | <b>86 342</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Samat Kinnisvara 2023.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. OÜ Samat Kinnisvara aktsiad kuuluvad 95% 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. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel 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  | 4-15           |

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Muud masinad ja seadmed | 5-7 |
|-------------------------|-----|

### 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 kuulavas summas.

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. 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 maksimisega 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.

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

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2023    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|-----------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|---------|
|                                   |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu              | 15 044        | 15 044                           |                     |         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 15 044        | 15 044                           |                     |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu     | 629           | 629                              |                     | 16      |
| Ettemaksed                        | 31 519        | 9 518                            | 22 001              |         |
| Tulevaste perioodide kulud        | 31 519        | 9 518                            | 22 001              |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>47 192</b> | <b>25 191</b>                    | <b>22 001</b>       |         |

  

|                                   | 31.12.2022    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|-----------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|---------|
|                                   |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu              | 14 403        | 14 403                           |                     |         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 14 403        | 14 403                           |                     |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu     | 554           | 554                              |                     | 16      |
| Ettemaksed                        | 32 225        | 8 344                            | 23 881              |         |
| Tulevaste perioodide kulud        | 32 225        | 8 344                            | 23 881              |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>47 182</b> | <b>23 301</b>                    | <b>23 881</b>       |         |

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2023   | 31.12.2022   |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                               | Maksuvõlg    | Maksuvõlg    |
| Käibemaks                                     | 3 007        | 2 225        |
| Üksikisiku tulumaks                           | 1 886        | 1 463        |
| Erisoodustuse tulumaks                        | 339          | 337          |
| Sotsiaalmaks                                  | 3 296        | 2 932        |
| Kohustuslik kogumispension                    | 166          | 144          |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 34           | 86           |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>8 728</b> | <b>7 187</b> |



## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |           |
|-------------------------------------------|-----------|
|                                           |           |
| <b>31.12.2021</b>                         | 2 145 000 |
| Ostud ja parendused                       | 0         |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 0         |
| <b>31.12.2022</b>                         | 2 145 000 |
| Ostud ja parendused                       | 475 000   |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 584 000   |
| <b>31.12.2023</b>                         | 3 204 000 |

|                                                 | 2023    | 2022    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 245 086 | 226 954 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 43 195  | 20 413  |

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 25.11.2023.

Õiglase väärtuse leidmisel diskonteeritud rahavoogude meetodil on kasutatud järgmisi eeldusi: renditulu kasv 2% , kulude kasv 2-3%, vakants 10%, diskontomäär 11,5-12% kapitalisatsioonimäär 10-12%.

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

## Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |                    |                         |                    | Kokku   |
|---------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|---------|
|                     | Transpordivahendid | Muud masinad ja seadmed | Masinad ja seadmed |         |
| <b>31.12.2021</b>   |                    |                         |                    |         |
| Soetusmaksumus      | 10 917             | 14 147                  | 25 064             | 25 064  |
| Akumuleeritud kulum | -6 980             | -10 824                 | -17 804            | -17 804 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 3 937              | 3 323                   | 7 260              | 7 260   |
|                     |                    |                         |                    |         |
| Amortisatsioonikulu | -1 663             | -1 706                  | -3 369             | -3 369  |
|                     |                    |                         |                    |         |
| <b>31.12.2022</b>   |                    |                         |                    |         |
| Soetusmaksumus      | 10 917             | 14 147                  | 25 064             | 25 064  |
| Akumuleeritud kulum | -8 643             | -12 530                 | -21 173            | -21 173 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 2 274              | 1 617                   | 3 891              | 3 891   |
|                     |                    |                         |                    |         |
| Amortisatsioonikulu | -280               | -1 109                  | -1 389             | -1 389  |
|                     |                    |                         |                    |         |
| <b>31.12.2023</b>   |                    |                         |                    |         |
| Soetusmaksumus      | 10 917             | 14 147                  | 25 064             | 25 064  |
| Akumuleeritud kulum | -8 923             | -13 639                 | -22 562            | -22 562 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 1 994              | 508                     | 2 502              | 2 502   |

## Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                                                          | 2023             | 2022             | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Kasutusrenditulu                                         | 245 086          | 226 954          | 11      |
| Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                                 | 3 204 000        | 2 145 000        | 4       |
| <b>Kokku</b>                                             | <b>3 204 000</b> | <b>2 145 000</b> |         |

Aruandekohustuslane kui rentnik

|                                                                         | 2023       | 2022       | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|------------|---------|
| Kasutusrendikulu                                                        | 47 980     | 29 644     | 14      |
| Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest |            |            |         |
|                                                                         | 31.12.2023 | 31.12.2022 | Lisa nr |
| 12 kuu jooksul                                                          | 29 886     | 25 766     |         |

|                   |        |         |  |
|-------------------|--------|---------|--|
| 1-5 aasta jooksul | 96 874 | 102 229 |  |
|-------------------|--------|---------|--|

## Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023 | 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         | 2024        | 16      |
| Emaettevõtte laen                | 10 000     | 10 000                            |                     |             | 3                           | EUR         | 2024        | 16      |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 50 000     | 50 000                            |                     |             |                             |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |                             |             |             |         |
| Pangalaen                        | 418 602    | 17 924                            | 400 678             |             | 2,3% + 3k EURIBOR           | EUR         | 2028        |         |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 418 602    | 17 924                            | 400 678             |             |                             |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 468 602    | 67 924                            | 400 678             |             |                             |             |             |         |
|                                  |            |                                   |                     |             |                             |             |             |         |
|                                  | 31.12.2022 | 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         | 2023        | 16      |
| Emaettevõtte laen                | 10 000     | 10 000                            |                     |             | 3                           | EUR         | 2023        | 16      |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 50 000     | 50 000                            |                     |             |                             |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |                             |             |             |         |
| Pangalaen                        | 83 311     | 12 499                            | 70 812              |             | <sup>6k</sup> EURIBOR+2,39% | EUR         | 2024        |         |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 83 311     | 12 499                            | 70 812              |             |                             |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 133 311    | 62 499                            | 70 812              |             |                             |             |             |         |

### Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

|              | 31.12.2023     | 31.12.2022     |
|--------------|----------------|----------------|
| Muud varad   | 940 000        | 264 000        |
| <b>Kokku</b> | <b>940 000</b> | <b>264 000</b> |

2011.a. andis konsolideerimisgrupi osanik ettevõttele investeerimiseks tagatiseta laenu 65 000 eurot intressimääraga 6%. Laenu jääk seisuga 31.12.2023 oli 40 000 eurot. Laenu tagastamine toimub vastavalt nõudmisele 6-kuulise etteteatamistähtajaga. 2022.a. ja 2023.a. laenu tagasi ei makstud.

Pangalaenu lepingu tagatiseks on seatud:

- hüpoteek summas 167 000 eurot kinnisvarainvesteeringule Toom-Kuninga tn 21-28, Tallinn bilansilise maksumusega 465 000 eurot.
- hüpoteek summas 351 000 eurot kinnisvarainvesteeringule Kesalille 7, Alliku küla, Saue vald, bilansilise maksumusega 475 000 eurot.
- ühishüpoteek eelpool nimetatud kinnistutele summas 40 000 eurot.

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

## Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 10 348        | 10 348         |         |
| Võlad töövõtjatele               | 3 251         | 3 251          |         |
| Võlad seotud osapooltele         | 1 352         | 1 352          | 16      |
| Maksuvõlad                       | 8 728         | 8 728          | 3       |
| Saadud ettemaksed                | 27 528        | 27 528         |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 27 365        | 27 365         |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 163           | 163            |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>51 207</b> | <b>51 207</b>  |         |

  

|                                  | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 9 254         | 9 254          |         |
| Võlad töövõtjatele               | 3 251         | 3 251          |         |
| Võlad seotud osapooltele         | 1 053         | 1 053          | 16      |
| Maksuvõlad                       | 7 187         | 7 187          | 3       |
| Saadud ettemaksed                | 26 335        | 26 335         |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 26 335        | 26 335         |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 0             | 0              |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>47 080</b> | <b>47 080</b>  |         |

## Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2023       | 31.12.2022       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                  |                  |
| Võimalikud dividendid                       | 2 074 459        | 1 584 818        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 518 615          | 396 204          |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>2 593 074</b> | <b>1 981 022</b> |

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 Osakapital

(eurodes)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 143 448    | 143 448    |
| Osade arv (tk)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 7          | 7          |
| <p>Seisuga 31.12.2021 oli ettevõtte nimi Samat Kinnisvara AS, mille aktsiakapital koosnes 23 908 aktsiast kogusummas 143 448€.</p> <p>Äriregistri otsusega 04.07.2022.a. kinnitati AS Samat Kinnisvara ümberkujundamine osahinguks.</p> <p>Osaühingu osakapital koosneb 7 osast nimiväärtustega 136 242€, 3042€, 2886€, 576€, 546€, 78€, 78€.</p> |            |            |

## Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2023           | 2022           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |         |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |         |
| Eesti                                       | 308 729        | 286 946        |         |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>308 729</b> | <b>286 946</b> |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>308 729</b> | <b>286 946</b> |         |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |         |
| Kinnisvarade rendileandmine                 | 250 719        | 226 954        | 4       |
| Kommunaalteenuste vahendus                  | 58 010         | 59 992         |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>308 729</b> | <b>286 946</b> |         |

## Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                            | 2023           | 2022         |
|------------------------------------------------------------|----------------|--------------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 584 000        | 0            |
| Trahvid, viivised ja hüvitised                             | 7 374          | 1 663        |
| Muud                                                       | 4 276          | 4 166        |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>595 650</b> | <b>5 829</b> |

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

|                                                  | 2023           | 2022          |
|--------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Tooraine ja materjal                             | 59 408         | 38 888        |
| Müügi eesmärgil ostetud teenused                 | 60 200         | 49 840        |
| <b>Energia</b>                                   | <b>2 737</b>   | <b>3 786</b>  |
| Kütus                                            | 2 737          | 3 786         |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>122 345</b> | <b>92 514</b> |

## Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

|                                        | 2023          | 2022          | Lisa nr |
|----------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Üür ja rent                            | 47 980        | 29 644        | 6       |
| Mitmesugused bürookulud                | 14 233        | 8 482         |         |
| Kindlustuskulud                        | 11 227        | 5 805         |         |
| Muud                                   | 11 704        | 8 095         |         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>85 144</b> | <b>52 026</b> |         |

## Lisa 15 Tööjõukulud (eurodes)

|                                                      | 2023          | 2022          |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                            | 48 441        | 39 200        |
| Sotsiaalmaksud                                       | 16 181        | 13 093        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                             | <b>64 622</b> | <b>52 293</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale        | 2             | 2             |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:      |               |               |
| Töölepingu alusel töötav isik                        | 1             | 1             |
| Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige | 1             | 1             |

## Lisa 16 Seotud osapooled (eurodes)

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

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                      |            |            |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 629        | 554        |

|                                                                                                                                  |               |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>629</b>    | <b>554</b>    |
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                                           |               |               |
| 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        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>50 000</b> | <b>50 000</b> |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                       |               |               |
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 1 193         | 893           |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 160           | 160           |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>1 353</b>  | <b>1 053</b>  |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2021    | 31.12.2022    | 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                       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>50 000</b> | <b>50 000</b> | <b>2 700</b>                |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2022    | 31.12.2023    | 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                       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>50 000</b> | <b>50 000</b> | <b>2 700</b>                |

| MÜÜDUD                                                                                                                           | 2023          | 2022          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                                                                                                  | Teenused      | Teenused      |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 24 933        | 24 127        |
| <b>Kokku müüdnud</b>                                                                                                             | <b>24 933</b> | <b>24 127</b> |

| OSTETUD                                                                                                                          | 2023          | 2022          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                                                                                                  | Teenused      | Teenused      |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 10 800        | 10 800        |
| <b>Kokku ostetud</b>                                                                                                             | <b>10 800</b> | <b>10 800</b> |

|                                                                               |             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |             |             |
|                                                                               | <b>2023</b> | <b>2022</b> |

|                 |        |        |
|-----------------|--------|--------|
| Arvestatud tasu | 24 000 | 39 200 |
|-----------------|--------|--------|

Täiendavaid soodustusi ning potentsiaalseid kulusid juhtkonnale liikmetele pole ette nähtud.



# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.03.2024

OÜ Samat Kinnisvara (registrikood: 11550608) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| KAREL PRIKK        | Juhatuse liige     | 05.03.2024           |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Samat Kinnisvara osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Samat Kinnisvara raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 16.

## Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

## Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

## Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt OÜ Samat Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ann Närep

Vandeaudiitori number 310

Ann Närep Audiitorühing OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 102

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

21.03.2024

# Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Samat Kinnisvara (registrikood: 11550608) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| ANN NÄREP          | Vandeaudiitor      | 21.03.2024           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 981 022        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 612 052          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>2 593 074</b> |

Dividendide väljamakset ei toimu käesolevaga

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 981 022        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 612 052          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>2 593 074</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 308729          | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Liik            | Sisu            |
| Telefon         | +372 6779660    |
| Mobiiltelefon   | +372 5545448    |
| E-posti aadress | info@samatkv.ee |