

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: SAGGIS Kinnisvara OÜ

registrikood: 12179914

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Roosikrantsi tn 11

postisihthnumber: 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 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Tööjõukulud	11
Lisa 8 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

SAGGIS Kinnisvara OÜ põhitegevuseks on oma kinnisvara haldamine ja arendus.

SAGGIS Kinnisvara OÜ peamised finantssuhtarvud

	2023	2022
Kapitali struktuuri suhtarvud (%)		
Üldine võlasuhe	66,2	27,1
Võlad omakapitali suhtes	185,1	35,0
Omakapitali kordaja (%)	33,8	72,9
Tulususe suhtarvud (%)		
Käibe ärirentaablus	-81,4	-
Käibe puhasrentaablus	-153,4	-
Omakapitali puhasrentaablus	-15,4	-47,6
Likviidsussuhtarvud		
Maksevõime kordaja	0,6	0,6
<i>Üldine võlasuhe = Kohustised / Varad * 100</i> <i>Võlad omakapitali suhtes = Pikaajalised kohustised / Omakapital * 100</i> <i>Käibe ärirentaablus = Ärikasum / Müügitulu * 100</i> <i>Käibe puhasrentaablus = Puhaskasum / Müügitulu * 100</i> <i>Omakapitali puhasrentaablus = Puhaskasum / Omakapital * 100</i> <i>Omakapitali kordaja = Omakapital / Varad * 100</i> <i>Maksevõime kordaja = Käibevara / Lühiajalised kohustused</i>		

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	35 157	8 719	
Nõuded ja ettemaksed	16 347	2 156	2
Kokku käibevarad	51 504	10 875	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 188 495	1 165 746	3
Materiaalsed põhivarad	51 874	48 707	4
Kokku põhivarad	2 240 369	1 214 453	
Kokku varad	2 291 873	1 225 328	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	84 702	19 180	6
Kokku lühiajalised kohustised	84 702	19 180	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 433 000	313 000	5,8
Kokku pikaajalised kohustised	1 433 000	313 000	
Kokku kohustised	1 517 702	332 180	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	161 325	161 325	
Ülekurss	2 503 342	2 503 342	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 771 518	-1 346 209	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-118 978	-425 310	
Kokku omakapital	774 171	893 148	
Kokku kohustised ja omakapital	2 291 873	1 225 328	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	77 560	0	
Muud äritulud	700	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-48 084	-40 571	
Mitmesugused tegevuskulud	-12 257	-4 591	
Tööjõukulud	-34 417	-26 176	7
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-45 815	-342 575	
Muud ärikulud	-831	-220	
Ärikasum (kahjum)	-63 144	-414 133	
Intressikulud	-55 867	-11 179	8
Muud finantstulud ja -kulud	33	2	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-118 978	-425 310	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-118 978	-425 310	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

SAGGIS Kinnisvara OÜ 2023. 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 toimkonna 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 õiglase 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.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algelt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalse põhivaraga, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

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 kasulikust 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 nüüdiseväärtus, 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 vähendamisena.

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 õiglasest 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 osutamisega 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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	14 568	14 568
Ostjatelt laekumata arved	14 568	14 568
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	909	909
Muud nõuded	212	212
Viitlaekumised	212	212
Ettemaksed	658	658
Tulevaste perioodide kulud	658	658
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 347	16 347
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	492	492
Muud nõuded	150	150
Viitlaekumised	150	150
Ettemaksed	1 514	1 514
Tulevaste perioodide kulud	1 514	1 514
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 156	2 156

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2022		
Soetusmaksumus	1 407 143	1 407 143
Akumuleeritud kulum	-381 397	-381 397
Jääkmaksumus	1 025 746	1 025 746
Amortisatsioonikulu	-30 923	-30 923
31.12.2023		
Soetusmaksumus	1 407 143	1 407 143
Akumuleeritud kulum	-412 320	-412 320
Jääkmaksumus	994 823	994 823

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	140 000
Ostud ja parendused	1 053 672
31.12.2023	1 193 672

	2023	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	75 338	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-48 084	

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Ostud ja parendused	0	0	0	18 060	18 060
Muud ostud ja parendused	0	0	0	18 060	18 060
Amortisatsioonikulu	-1 674	-560	-2 234	-12 659	-14 893
31.12.2023					
Soetusmaksumus	21 686	11 494	33 180	92 619	125 799
Akumuleeritud kulum	-12 479	-10 747	-23 226	-50 699	-73 925
Jääkmaksumus	9 207	747	9 954	41 920	51 874

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Emaettevõtja	1 433 000	0	1 433 000	0	5%	EUR	2026	8
Pikaajalised laenud kokku	1 433 000	0	1 433 000	0				
Laenukohustised kokku	1 433 000	0	1 433 000	0				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Emaettevõtja	313 000	0	313 000	0	5%	EUR	2026	8
Pikaajalised laenud kokku	313 000	0	313 000	0				
Laenukohustised kokku	313 000	0	313 000	0				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 427	4 427	
Võlad töövõtjatele	2 304	2 304	
Võlad seotud osapooltele	67 045	67 045	8
Maksuvõlad	1 093	1 093	
Muud võlad	740	740	
Muud viitvõlad	740	740	
Tagatised	9 093	9 093	
Kokku võlad ja ettemaksed	84 702	84 702	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 507	3 507	
Võlad töövõtjatele	2 665	2 665	
Võlad seotud osapooltele	11 179	11 179	8
Maksuvõlad	1 093	1 093	
Muud võlad	736	736	
Muud viitvõlad	736	736	
Kokku võlad ja ettemaksed	19 180	19 180	

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-25 711	-19 721
Sotsiaalmaksud	-8 706	-6 455
Kokku tööjõukulud	-34 417	-26 176
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	1

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	67 045	11 179	6
Kokku võlad ja ettemaksed	67 045	11 179	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	1 433 000	313 000	5
Kokku laenukohustised	1 433 000	313 000	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	313 000	0	313 000	11 179	5
Kokku laenukohustised	0	313 000	0	313 000	11 179	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	313 000	1 120 000	1 433 000	55 866	5
Kokku laenukohustised	313 000	1 120 000	1 433 000	55 866	

MÜÜDUD	2023	
	Teenused	
Emaettevõtja		346
Kokku müüdid		346

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2024

SAGGIS Kinnisvara OÜ (registrikood: 12179914) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS VÄLJA	Juhatuse liige	28.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 771 518
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-118 978
Kokku	-1 890 496
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 890 496
Kokku	-1 890 496

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	75338	97.14%	Jah