

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2024

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2024

**ärinimi:** Saksa Management OÜ

**registrikood:** 11388510

**postiaadress:** Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,  
Narva mnt 6-44

**postisihthnumber:** 10117

**telefon:** +372 6878286, +372 5813203

**e-posti aadress:** marco@estate.ee

## Sisukord

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Tegevusaruanne                     | 3 |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4 |
| Bilanss                            | 4 |
| Kasumiaruanne                      | 5 |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6 |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6 |
| Lisa 2 Raha                        | 7 |
| Lisa 3 Osakapital                  | 7 |
| Lisa 4 Müügitulu                   | 7 |
| Lisa 5 Tööjõukulud                 | 7 |
| Lisa 6 Seotud osapooled            | 7 |
| Aruande allkirjad                  | 9 |

## Tegevusaruanne

Ettevõtte tegutseb kinnisvaraäris nii otseinvesteeringute, finantsinvesteeringute kaudu kinnisvaraettevõtetesse kui ka konsultatsioonide kaudu teistele kinnisvaraettevõtetele. Peamised nõustamistegevuse valdkonnad on nii elamu- kui ka ärikinnisvara haldamine, arendamine, turu-uuringud ja käitamine. Investeeringu geograafiline fookus on Eesti ja mõned muud valitud EU riigid. Käesoleval aastal juhatuse liikmetele tasusid ei makstud. Juhatuse liikmetele hüvitati ainult otseselt ettevõtte majandustegevusega seotud kulud.

The company is active in real estate business, both through direct investments, financial investment into real estate companies and through consultation for other real estate companies. Main fields of the consulting activity are management, development, market research and operation of both residential and commercial real estate. The geographical focus of the investment is Estonia and some other selected EU countries. In the current year the board members did not receive any remuneration. The board members received only reimbursement of expenses directly related to the company business activities.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2024       | 31.12.2023       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 625 797          | 643 921          | 2       |
| Finantsinvesteeringud                        | 462 403          | 249 624          |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 34 082           | 0                |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>1 122 282</b> | <b>893 545</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 927 729          | 650 175          |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 784 306          | 790 479          |         |
| Materiaalsed põhivarad                       | 5 015            | 5 015            |         |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>1 717 050</b> | <b>1 445 669</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>2 839 332</b> | <b>2 339 214</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 22 382           | 3 473            |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>22 382</b>    | <b>3 473</b>     |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 1 524 165        | 1 270 000        |         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>1 524 165</b> | <b>1 270 000</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>1 546 547</b> | <b>1 273 473</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556            | 2 556            | 3       |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256              | 256              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 062 930        | 1 008 307        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 227 043          | 54 622           |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>1 292 785</b> | <b>1 065 741</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>2 839 332</b> | <b>2 339 214</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2024           | 2023          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 29 411         | 38 695        | 4       |
| Muud äritulud                               | 5 049          | 10 001        |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -5 355         | -4 654        |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -9 661         | -9 661        |         |
| Muud ärikulud                               | -113           | 0             |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>19 331</b>  | <b>34 381</b> |         |
| Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt     | 158 564        | 33 959        |         |
| Intressikulud                               | -44 165        | -28 595       |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 93 313         | 14 877        |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>227 043</b> | <b>54 622</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>227 043</b> | <b>54 622</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Saksa Management OÜ 2024. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes nõudmiseni hoiuseid pankades.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle grupp omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui grupp omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest. Sidusettevõtteid kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil.

### Nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meeto.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

### Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

### Seotud osapooled

Saksa Management OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tüdarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2024     | 31.12.2023     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Arvelduskontod    | 625 797        | 643 921        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>625 797</b> | <b>643 921</b> |

## Lisa 3 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 556      | 2 556      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 4 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2024          | 2023          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |               |
| Eesti                                       | 29 411        | 38 695        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>29 411</b> | <b>38 695</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>29 411</b> | <b>38 695</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |               |
| Äri-ja muu juhtimisalane nõustamine         | 29 411        | 38 695        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>29 411</b> | <b>38 695</b> |

## Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

Käesoleval majandusaastal ei olnud ettevõttel ühtegi töötajat ega makstud palka. Kõik vajalikud teenused on juhatuse liikmete poolt osutatud või sisseostetud.

During this financial year the company did not have any employees and did not pay any salaries. All necessary services have been provided by the board members or have been outsourced.

## Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--------------|------------|------------|
|--------------|------------|------------|

|                                                                                                                                  |               |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                      |               |              |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                     | 34 082        | 0            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>34 082</b> | <b>0</b>     |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                       |               |              |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 7 383         | 3 473        |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>7 383</b>  | <b>3 473</b> |

|                                                                                                                                  |                   |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>PIKAAJALISED</b>                                                                                                              | <b>31.12.2024</b> | <b>31.12.2023</b> |
| Võlad ja ettemaksed                                                                                                              |                   |                   |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 830 000           | 1 270 000         |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                     | 694 165           | 0                 |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>1 524 165</b>  | <b>1 270 000</b>  |



# Aruande elektroonilised kinnitused

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.05.2025

Saksa Management OÜ (registrikood: 11388510) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                 |                                          |                       |
|-----------------|------------------------------------------|-----------------------|
| Kinnitaja nimi  | Kinnitaja roll                           | Kinnituse andmise aeg |
| Marco Zucchelli | Juhatuse liige                           | 18.05.2025            |
| Resolutsioon:   | Olen aruandes sisalduvate andmetega nõus |                       |

# Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

# Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2024 |
|------------------------------------------------------------------------|------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 1 062 930  |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 227 043    |
| Kokku                                                                  | 1 289 973  |
| Jaotamine                                                              |            |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 1 289 973  |
| Kokku                                                                  | 1 289 973  |

Saksa Management OÜ juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2024. aasta puhaskasum summas 227 043 EUR alljärgnevalt:

Saksa Management OÜ board is making the proposal to the general meeting of shareholders to divide the net income of 2024 in the amount of 227 043 EUR as follows:

- 1. jaotamata kasum / retained earnings 227 043 EUR

# Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2024 |
|------------------------------------------------------------------------|------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 1 062 930  |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 227 043    |
| Kokku                                                                  | 1 289 973  |
| Jaotamine                                                              |            |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 1 289 973  |
| Kokku                                                                  | 1 289 973  |

Saksa Management OÜ 2024. a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku otsusega 18.mai 2025 otsusega,allkirjastamine 18.mai 2025.

Saksa Management OÜ 2024 yearly report, which has been confirmed by the ruling of the general meeting on May 18, 2025, signing on May 18, 2025.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                           | EMTAK kood | EMTAK versioon | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|--------------------------------------|------------|----------------|-----------------|-------------|----------------|
| Äri- ja muu juhtimiselane nõustamine | 70201      | EMTAK 2025     | 29411           | 100.00%     | Yes            |