

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: OÜ Samat Kinnisvara

registrikood: 11550608

postiaadress: Harju maakond, Saku vald, Saku alevik, Tehnika tn 5
postisihthnumber: 75501

telefon: +372 5545448, +372 6779660

e-posti aadress: info@samatkv.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 6 Kasutusrent	12
Lisa 7 Laenukohustised	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 10 Osakapital	15
Lisa 11 Müügitulu	15
Lisa 12 Muud äritulud	15
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 15 Tööjõukulud	16
Lisa 16 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

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

2024. aastal oli Samat Kinnisvara OÜ peamiseks tegevuseks kinnisvara rentimine ning sellega seoses rendipindade uuendamine ja renoveerimine vastavalt rendilevõtjate vajadustele ning tegevusele.

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

2024.a. võõrandasime edukalt kinnistu Toom-Kuninga 21-28, Tallinn.

2024 aastal teostati renoveerimise ja suuremahulisi parendustöid Sakus asuvatel kinnistutel aadressiga: Juubelitammede tee 13, Juubelitammede tee 11b/Tehnika7b, Tehnika 3 ja Tehnika 5, Tehnika 7 sh tegime investeringu päikseparki, et müüa elektrienergiat turule tagasi.

Suurematest renoveerimis- ja parendustöödest toome välja:

Tehnika 3 - torustiku uuendamine

Juubelitammede 13, 11b/Tehnika 7b - soojustusega SPS katus

Juubelitammede 13 - põrand ja küttestorud uuendamine

Tehnika 7 – uued garaažiuksed, sissesõidu tee valamine

Tehnika 5 - vundamendi hüdroisolatsioon, soojustamine, karkassi tööd.

Lisaks oleme teostanud hallatavatel kinnistutel heakorra töid, millega hoida üldist miljööväärtust. 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.

2024.aastal oli majanduslik keskkond osaühingu tegevuseks küllaltki keeruline ja väljakutset esitav. Sündmused maailmas mõjutavad kõiki ettevõtteid muutes investeerimisotsuste tegemist ja arendus tegevusi

ettevaatlikumaks. OÜ Samat Kinnisvara sai üldises keerulises majandusolukorras eduliselt hakkama. 2024.a. oli meie rendipindade hõivatus sisuliselt 100% ja pinnad, mis on omasihttarbelises kasutuses.

2025. aastal planeerime samuti parandada, renoveerida olemasolevaid kinnistuid ja oleme avatud uutele ärikinnisvara projektidele.

Oleme planeerinud suurematest töödest renoveerida hetkel omatarbes olevaid kasutamata ruume, mida ei jõudnud teha 2024.a. aastas. Tulenevalt nõudluse olemasolust planeerime antud pinnad välja rentida ja läbi selle suurendada rentnike arvu ja ettevõtte tulukust.

Lisaks planeerime teha ka täiendavaid investeeringuid uutesse kinnisvara objektidesse (elamispinnad Tallinnas), läbi mille arendada ja suurendada ettevõtte tegevust.

Majandusnäitajad

Aktsiaseltsi majanduslik seis on hea, majandusaastal teeniti kasumit.. Võlasuhe (kohustuste suhe koguvarasse) on 14% (eelmisel majandusaastal 16%). Maksevõime tase (käibevara suhe lühiajalistesse kohustusse) on 1,73 (eelmisel majandusaastal 0,36).

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	151 780	17 548	
Nõuded ja ettemaksed	43 291	25 191	2
Kokku käibevarad	195 071	42 739	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	13 189	22 001	2
Kinnisvarainvesteeringud	3 004 719	3 204 000	4
Materiaalsed põhivarad	13 301	2 502	5
Kokku põhivarad	3 031 209	3 228 503	
Kokku varad	3 226 280	3 271 242	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	66 881	67 924	7
Võlad ja ettemaksed	45 754	51 207	8
Kokku lühiajalised kohustised	112 635	119 131	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	343 239	400 678	7
Kokku pikaajalised kohustised	343 239	400 678	
Kokku kohustised	455 874	519 809	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	143 448	143 448	10
Ülekurss	10 283	10 283	
Kohustuslik reservkapital	4 628	4 628	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 593 074	1 981 022	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 973	612 052	
Kokku omakapital	2 770 406	2 751 433	
Kokku kohustised ja omakapital	3 226 280	3 271 242	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	316 014	308 729	11
Muud äritulud	48 952	595 650	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-122 488	-122 345	13
Mitmesugused tegevuskulud	-92 502	-85 144	14
Tööjõukulud	-66 533	-64 622	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-37 711	-1 389	4,5
Muud ärikulud	-518	-4 824	
Ärikasum (kahjum)	45 214	626 055	
Intressikulud	-26 261	-14 013	
Muud finantstulud ja -kulud	20	10	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	18 973	612 052	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 973	612 052	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Samat Kinnisvara 2024.a. raamatupidamise aastaaruande koostamisel on rakendatud Eesti finantsaruandluse standardit, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele, ja taksonoomiat 2022. OÜ Samat Kinnisvara on mikroettevõtja, kes on koostanud väikettevõtja lühendatud aastaaruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, summad on ümardatud täiseuroni.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

OÜ Samat Kinnisvara osad kuuluvad 99,22% ulatuses Eesti Vabariigis registreeritud emaettevõttele.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 01.01.2024.a. otsustati juhatuse otsusega muuta kinnisvarainvesteeringute kajastamise meetodit ärikinnisvarade osas:

- ärikinnisvara (tootmis- ja büroopindasid) hakatakse kajastama soetusmaksumuse printsiibi alusel. Kinnisvarainvesteeringuid amortiseeritakse ning suuremaid parendus/arendustöid kapitaliseeritakse.

Juhatus tugines oma otsuses, arvestades RTJ 6 kinnisvarainvesteeringute kajastamise nõudeid, kas õiglane väärtus on usaldusväärselt mõistliku kulu ja pingutusega leitav:

(a) hindamisega kaasnev rahaline ja ajaline kulu suhtena selle tulemusena saadavasse

kasusse - arvestades kõiki asjaolusid on majanduslikult igati mõistlik minna üle soetusmaksumuse hindamise printsiibile;

(b) hindamise usaldusväärsus - mida madalam on õiglase väärtuse hinnangu usaldusväärsus, seda väiksem on sellest informatsioonist saadav kasu aruande

lugejatele ja seda vähem on hindamiseks tehtud kulu ja pingutus õigustatud - puuduvad sarnased võrreldavad üüri/rendi äripinnad seda eriti Saku piirkonnas.

(c) kasu aruande lugejale - OÜ Samat Kinnisvara juhatuse liikmetele kuulub 99,62% osaühingust. Seega kuulub ettevõtte sisuliselt eelinimetatud isikutele ja puuduvad muud olulised välised osapooled. Võõrkapitali kaasates või muid kohustusi võttes hinnatakse ettevõtte vara tavapäraselt veelkord eraldi erapooletu hindaja poolt üle. Eeltoodust tulenevalt ei ole õiglase väärtuse hindamiseks tehtav kulu ja pingutus (va. elamupinnad) õigustatud ega majanduslikult ettevõttele otstarbekas.

- elamispindasid kajatakse endiselt õiglase väärtuse printsiibi alusel.

Arvestusmeetodi muutuse tõttu on aruandeaastal kapitaliseeritud kinnisvarainvesteeringute parendused ja arvestatud amortisatsiooni kinnisvarainvesteeringutelt.

Mõju eelnevate perioodide kasumile tuleneb kinnisvarainvesteeringute hindamisest õiglasesse väärtusesse.

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 elamispindadest kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal või juhatuse hinnangul. Igal aastal juhatus kaalub, kas on indikatsioone kinnisvara väärtuse muutmiseks.

Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Alates 01.01.2024 kajastatakse ärikinnisvarasid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele (sh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasutekitamisel).

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
Muud masinad ja seadmed	14

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kasutusrendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

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

Finantskohustused, mille tähtaeg on alla 12 kuu, kajastatakse lühiajalistena, ülejäänud pikaajalistena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Tulude ja kulude saldeerimine (kajastamine netosummas)

Tulusid ja kulusid ei saldeerita omavahel kasumiaruandes, välja arvatud juhul, kui tulud ja kulud on tekkinud ühest ja samast või suurest hulgast sarnastest tehingutest, mis ei ole eraldivõetuna olulised, näiteks kasumid/kahjumid valuutakursi muutustest.

Edasimüüdavaid teenuseid ei saldeerita.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi tulumaksuseadusele ei maksustata mitte ettevõtte tulu vaid ettevõtte poolt välja makstavaid dividende. Alates 01.01.2025 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 22/78 väljamakstavalt netosummalt. Seega ei eksisteeri erinevusi varade

ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millest tekiks edasilükatud tulumaksu nõue või kohustus. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Potentsiaalse dividendide väljamaksmisega kaasneva tulumaksukohustuse summa sõltub sellest, kas ja millal ettevõtte dividende maksab. Dividendide väljamaksmisega suurim võimalik tulumaksukohustuse summa on esitatud lisas 'Tingimuslikud kohustised ja varad'. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes real "Tulumaks".

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud aastaaruannet koostava ettevõttega (aruandev ettevõtte) sel määral, et 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)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	11 126	11 126		
Ostjatelt laekumata arved	11 126	11 126		
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 482	1 482		16
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	20 938	20 938		3
Ettemaksed	22 934	9 745	13 189	
Tulevaste perioodide kulud	22 934	9 745	13 189	
Kokku nõuded ja ettemaksed	56 480	43 291	13 189	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud 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
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0		3
Ettemaksed	31 519	9 518	22 001	
Tulevaste perioodide kulud	31 519	9 518	22 001	
Kokku nõuded ja ettemaksed	47 192	25 191	22 001	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2024		31.12.2023	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	4 324			3 007
Üksikisiku tulumaks		1 994		1 886
Erisoodustuse tulumaks		339		339
Sotsiaalmaks		3 331		3 296
Kohustuslik kogumispension		168		166
Töötuskindlustusmaksed		34		34
Ettemaksukonto jääk	16 614		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	20 938	5 866		8 728

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2023			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused		267 642	267 642
Amortisatsioonikulu		-36 923	-36 923
Muud muutused	413 017	1 590 983	2 004 000
31.12.2024			
Soetusmaksumus	413 017	1 858 625	2 271 642
Akumuleeritud kulum	0	-36 923	-36 923
Jääkmaksumus	413 017	1 821 702	2 234 719

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	2 145 000
Ostud ja parendused	475 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	584 000
31.12.2023	3 204 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	35 000
Müügid	-465 000
Muud muutused	-2 004 000
31.12.2024	770 000

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	252 588	245 086
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	47 044	43 195
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	471 500	0

Vastavalt juhatuse otsusele kajastatakse ärikinnisvara (tootmis- ja büroopinnad) alates 01.01.2024 soetusmaksumuse printsiibil kuna õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt mõistliku kulu ja pingutusega leitav. Arvestusmeetodi muutus on kajastatud tabeli real "Muud muutused".

Elamukinnisvara kajastatakse jätkuvalt õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel kasutati juhatuse hinnangut. Õiglase väärtuse hindamisel kasutati alusena võrdlusmeetodit. Võrdlustehingute valikul lähtuti sellest, et analüüsitav vara oleks eri võrdluselementide osas hinnatava varaga võimalikult sarnane ja et müügitehing oleks teostatud vaba turu tingimustes väärtuse kuupäeva suhtes võimalikult hiljuti ja sarnases turusituatsioonis. Võrreldavate tehingutena on kasutatud hinnatavaga samas elamus olevaid ning seisukorra ja suuruse poolest sarnaseid kortereid.

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

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad
(eurodes)

					Kokku
			Masinad ja seadmed		
	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed		Ettemaksed	
31.12.2022					
Soetusmaksumus	10 917	14 147	25 064		25 064
Akumuleeritud kulum	-8 643	-12 530	-21 173		-21 173
Jääkmaksumus	2 274	1 617	3 891		3 891
Amortisatsioonikulu	-280	-1 109	-1 389		-1 389
31.12.2023					
Soetusmaksumus	10 917	14 147	25 064		25 064
Akumuleeritud kulum	-8 923	-13 639	-22 562		-22 562
Jääkmaksumus	1 994	508	2 502		2 502
Ostud ja parendused				11 587	11 587
Muud ostud ja parendused				11 587	11 587
Amortisatsioonikulu	-280	-508	-788		-788
31.12.2024					
Soetusmaksumus	10 917	0	10 917	11 587	22 504
Akumuleeritud kulum	-9 203	0	-9 203	0	-9 203
Jääkmaksumus	1 714	0	1 714	11 587	13 301

Lisa 6 Kasutusrent
(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2024	2023	Lisa nr
Kasutusrenditulu	261 256	245 086	11
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	3 004 719	3 204 000	4
Kokku	3 004 719	3 204 000	

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2024	2023	Lisa nr
Kasutusrendikulu	47 316	47 980	14
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
12 kuu jooksul	29 921	29 886	
1-5 aasta jooksul	45 637	96 874	

Lisa 7 Laenukohustised
(eurodes)

	31.12.2024	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
Lühiajalised laenud kokku	50 000	50 000						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	360 120	16 881	343 239		2,3% + 3k EURIBOR	EUR	2028	
Pikaajalised laenud kokku	360 120	16 881	343 239					
Laenukohustised kokku	410 120	66 881	343 239					

	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
Lühiajalised laenud kokku	50 000	50 000						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	418 602	17 924	400 678		2,3% + 3k EURIBOR	EUR	2028	
Pikaajalised laenud kokku	418 602	17 924	400 678					
Laenukohustised kokku	468 602	67 924	400 678					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Muud varad	770 000	940 000
Kokku	770 000	940 000

2011.a. andis konsolideerimisgrupi osanik ettevõttele investeerimiseks tagatiseta laenu 65 000 eurot intressimääraga 6%. Laenu jääk seisuga 31.12.2024 oli 40 000 eurot. Laenu tagastamine toimub vastavalt nõudmisele 6-kuulise etteteatamistähtajaga. 2023.a. ja 2024.a. laenu tagasi ei makstud.

Pangalaenu lepingu tagatiseks on seatud:

- hüpoteek summas 133 000 eurot kinnisvarainvesteeringule Vana-Lõuna 39-159, Tallinn bilansilise maksumusega 270 000 eurot.
- hüpoteegid summas 298 500 ja 52 500 eurot kinnisvarainvesteeringule Kesalille 7, Alliku küla, Saue vald, bilansilise maksumusega 500 000 eurot.

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

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 084	7 084	
Võlad töövõtjatele	3 251	3 251	
Võlad seotud osapooltele	1 649	1 649	16
Maksuvõlad	5 866	5 866	3
Saadud ettemaksed	27 904	27 904	
Tulevaste perioodide tulud	27 601	27 601	
Muud saadud ettemaksed	303	303	
Kokku võlad ja ettemaksed	45 754	45 754	

	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	
Kokku võlad ja ettemaksed	51 207	51 207	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 037 396	2 074 459
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	574 650	518 615
Kokku tingimuslikud kohustised	2 612 046	2 593 074

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)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	143 448	143 448
Osade arv (tk)	3	7
Seisuga 31.12.2021 oli ettevõtte nimi Samat Kinnisvara AS, mille aktsiakapital koosnes 23 908 aktsiast kogusummas 143 448€. Äriregistri otsusega 04.07.2022.a. kinnitati AS Samat Kinnisvara ümberkujundamine osaühinguks. Osaühingu osakapital koosneb 3 osast nimiväärtustega 142 326€, 576€, 546€.		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	316 014	308 729	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	316 014	308 729	
Kokku müügitulu	316 014	308 729	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvarade rendileandmine	252 588	250 719	4
Kommunaalteenuste vahendus	54 758	58 010	
Muud	8 668	0	
Kokku müügitulu	316 014	308 729	

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2024	2023
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	6 500	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	35 000	584 000
Trahvid, viivised ja hüvitised	3 030	7 374
Muud	4 422	4 276
Kokku muud äritulud	48 952	595 650

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

	2024	2023
Tooraine ja materjal	73 769	59 408
Müügi eesmärgil ostetud teenused	45 764	60 200
Energia	2 955	2 737
Kütus	2 955	2 737
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	122 488	122 345

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Üür ja rent	47 316	47 980	6
Mitmesugused bürookulud	21 524	14 233	
Kindlustuskulud	11 008	11 227	
Muud	12 654	11 704	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	92 502	85 144	

Lisa 15 Tööjõukulud (eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	49 870	48 441
Sotsiaalmaksud	16 663	16 181
Kokku tööjõukulud	66 533	64 622
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 16 Seotud osapooled (eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 482	629

Kokku nõuded ja ettemaksed	1 482	629
Laenukohustised		
Emaettevõtja	10 000	10 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	40 000	40 000
Kokku laenukohustised	50 000	50 000
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	1 493	1 193
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	156	160
Kokku võlad ja ettemaksed	1 649	1 353

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
Kokku laenukohustised	50 000	50 000	2 700

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	10 000	10 000	300
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	40 000	40 000	2 400
Kokku laenukohustised	50 000	50 000	2 700

MÜÜDUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	32 746	24 933
Kokku müüdnud	32 746	24 933

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 800	10 800
Kokku ostetud	10 800	10 800

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023

Arvestatud tasu	24 051	24 000
-----------------	--------	--------

Täiendavaid soodustusi ning potentsiaalseid kulusid juhtkonnale liikmetele pole ette nähtud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2025

OÜ Samat Kinnisvara (registrikood: 11550608) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART PRIKK	Juhatuse liige	05.05.2025
Karel Prikk	Juhatuse liige	05.05.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Samat Kinnisvara osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Samat Kinnisvara raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2024, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

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. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse 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

Ülevaatusse 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 31.12.2024 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

12.05.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Samat Kinnisvara (registrikood: 11550608) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANN NÄREP	Vandeaudiitor	12.05.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 593 074
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 973
Kokku	2 612 047
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 612 047
Kokku	2 612 047

Dividendide väljamakset ei toimu

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	307346	97.26%	Jah