

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Saku Ärikeskuse OÜ

registrikood: 16279398

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa,
Vabaduse pst 174b

postisihthnumber: 10917

telefon: +372 5515130

e-posti aadress: info@restate.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	9
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Saku Ärikeskuse OÜ asutati 2021 aastal. Ettevõtte tegevuseks on enda kinnisvara üürileandmine ja arendus.

2021. aastal soetati kinnistu koos ärihoonega aadressil Üksnurme tee 8 Sakus. Hoone on erinevatele ettevõtetele üüriel antud.

2024. majandusaasta käive oli 498 tuhat eurot ja kasum 77 tuhat eurot.

2025. aastal jätkatakse sama tegevusega

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	40 496	51 176	
Nõuded ja ettemaksed	52 713	28 036	2
Kokku käibevarad	93 209	79 212	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 772 544	2 826 072	3
Materiaalsed põhivarad	8 599	11 308	4
Kokku põhivarad	2 781 143	2 837 380	
Kokku varad	2 874 352	2 916 592	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 202 254	2 617 556	5
Võlad ja ettemaksed	91 521	94 356	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 293 775	2 711 912	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 298 930	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	1 298 930	0	
Kokku kohustised	2 592 705	2 711 912	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	202 180	106 777	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	76 967	95 403	
Kokku omakapital	281 647	204 680	
Kokku kohustised ja omakapital	2 874 352	2 916 592	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	497 878	488 228	8
Muud äritulud	1 727	1 389	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-132 675	-149 717	
Mitmesugused tegevuskulud	-31 597	-19 241	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-85 640	-82 115	
Ärikasum (kahjum)	249 693	238 544	
Intressitulud	632	745	
Intressikulud	-173 358	-143 786	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-100	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	76 967	95 403	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	76 967	95 403	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Majandusaasta aruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standarditega, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Ettevõtte on koostanud väikeettevõtte lühendatud aruande.

Majandustehingud kirjendatakse tekkepõhise arvestusprintsipi kohaselt.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele.

Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuste langus (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust koguma, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansi väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

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.

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 õiglates väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel 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.

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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglates väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglates väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

2019. aastast alates kehtiva seadusemuudatusega kehtestatakse regulaarselt makstavatele dividendidele soodsam maksumäär, milleks on 14% (14/86 netosummast). Äriühingud saavad kasutada soodsamat maksumäära neljandal aastal makstud dividendide puhul kolme eelneva aasta keskmise dividendi väljamakse ulatuses. Ülejäänud osa, mis ületab viimase kolme aasta keskmise väljamakse, maksustatakse tavapärase 20% maksumääraga (20/80 netosummast).

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud ettevõttega sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel. Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- Osanikud;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (näit. aktsionäridest ettevõtete tütarettevõttjad);
- Tegev- ja kõrgem juhtkond;
- Eelnenud punktis kirjeldatud isikute lähisugulased (sh elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	47 336	47 336
Ostjatelt laekumata arved	47 336	47 336
Ettemaksed	5 377	5 377
Tulevaste perioodide kulud	5 377	5 377
Kokku nõuded ja ettemaksed	52 713	52 713
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	24 856	24 856
Ostjatelt laekumata arved	24 856	24 856
Ettemaksed	3 180	3 180
Tulevaste perioodide kulud	3 180	3 180
Kokku nõuded ja ettemaksed	28 036	28 036

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2022			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Amortisatsioonikulu	-80 123	0	-80 123
Ümberliigitamised	2 811 331	94 864	2 906 195
31.12.2023			
Soetusmaksumus	2 811 331	94 864	2 906 195
Akumuleeritud kulum	-80 123	0	-80 123
Jääkmaksumus	2 731 208	94 864	2 826 072
Ostud ja parendused	0	29 402	29 402
Amortisatsioonikulu	-82 930	0	-82 930
Ümberliigitamised	105 946	-105 946	
31.12.2024			
Soetusmaksumus	2 917 277	18 320	2 935 597
Akumuleeritud kulum	-163 053		-163 053
Jääkmaksumus	2 754 224	18 320	2 772 544

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	2 811 331
Ostud ja parendused	94 864
Ümberliigitamised	-2 906 195
31.12.2023	0

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	382 346	364 807

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2022		
Soetusmaksumus	7 397	7 397
Akumuleeritud kulum	-247	-247
Jääkmaksumus	7 150	7 150
Ostud ja parendused	6 150	6 150
Amortisatsioonikulu	-1 992	-1 992
31.12.2023		
Soetusmaksumus	13 547	13 547
Akumuleeritud kulum	-2 239	-2 239
Jääkmaksumus	11 308	11 308
Amortisatsioonikulu	-2 709	-2 709
31.12.2024		
Soetusmaksumus	13 547	13 547
Akumuleeritud kulum	-4 948	-4 948
Jääkmaksumus	8 599	8 599

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen ettevõtjatelt	1 080 000	1 080 000			6%	EUR	31.12.2025
Lühiajalised laenud kokku	1 080 000	1 080 000					
Pikaajalised laenud							
Laen ettevõtjatelt	1 421 184	122 254	1 298 930		3,4%+6k euribor	EUR	14.09.2026
Pikaajalised laenud kokku	1 421 184	122 254	1 298 930				
Laenukohustised kokku	2 501 184	1 202 254	1 298 930				
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen ettevõtjatelt	1 080 000	1 080 000			3,5%	EUR	31.12.2024
Lühiajalised laenud kokku	1 080 000	1 080 000					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	1 537 556	1 537 556			Euribor + 3,4%	EUR	15.10.2026
Pikaajalised laenud kokku	1 537 556	1 537 556					
Laenukohustised kokku	2 617 556	2 617 556					

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	46 293	46 293
Maksuvõlad	4 890	4 890
Muud võlad	4 318	4 318
Intressivõlad	4 318	4 318
Saadud ettemaksed	825	825
Muud saadud ettemaksed	825	825
Tagatisrahad üürnikelt	35 195	35 195
Kokku võlad ja ettemaksed	91 521	91 521
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	47 190	47 190
Maksuvõlad	4 240	4 240
Muud võlad	5 056	5 056
Intressivõlad	5 056	5 056
Saadud ettemaksed	258	258
Muud saadud ettemaksed	258	258
Tagatisrahad üürnikelt	37 612	37 612
Kokku võlad ja ettemaksed	94 356	94 356

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	217 735	161 744
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	61 412	40 436
Kokku tingimuslikud kohustised	279 147	202 180

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	497 878	488 228
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	497 878	488 228
Kokku müügitulu	497 878	488 228
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulu teenuse osutamisest/vahendamisest	636	1 733
Tulud ruumide üürist	382 346	364 807
Tulud kommunaalidest	114 896	118 271
Tulud parkimisest	0	3 417
Kokku müügitulu	497 878	488 228

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ Figuurid Invest
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	OÜ Figuurid Invest
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Laenukohustised		
Emaettevõtja	1 122 254	1 000 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	80 000	80 000
Kokku laenukohustised	1 202 254	1 080 000
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	4 318	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30 000	30 228
Kokku võlad ja ettemaksed	34 318	30 228

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Laenukohustised		
Emaettevõtja	1 298 930	0
Kokku laenukohustised	1 298 930	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 000 000	0	0	1 000 000	35 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	80 000	0	0	80 000	2 800
Kokku laenukohustised	1 080 000	0	0	1 080 000	37 800
LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 000 000	1 500 000	78 816	2 421 184	168 558
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	80 000	0	0	80 000	4 800
Kokku laenukohustised	1 080 000	1 500 000	78 816	2 501 184	173 358

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 961	12 421
Kokku ostetud	2 961	12 421

Aruande elektroonilised kinnitused

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.04.2025

Saku Ärikeskuse OÜ (registrikood: 16279398) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Allan Kool	Juhatuse liige	17.06.2025
Jaen Uussalu	Juhatuse liige	18.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	202 180
Aruandeaasta kasum (kahjum)	76 967
Kokku	279 147
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	279 147
Kokku	279 147

Kasumi jaotamise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	202 180
Aruandeaasta kasum (kahjum)	76 967
Kokku	279 147
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	279 147
Kokku	279 147

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	497878	100.00%	Jah