

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: osühing Sõbra Kinnisvara

registrikood: 10944328

tänavanimi: Vanemuise tn

maja number: 65

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 50410

telefon: +372 5346 7820

e-posti aadress: info@sobrakinnisvara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Varud	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 6 Kasutusrent	11
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Muud äritulud	14
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 14 Tööjõukulud	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

OÜ Sõbra Kinnisvara alustas tegevust 2003. aastal. Algselt oli tegemist kinnisvara vahendava firmaga, kuid tänaseks on firma põhitegevuseks kinnisvara ost, müük ja arendamine. Ka kinnisvara üürimine ja selle edasine igapäevane haldamine ning kinnisvaraalased konsultatsioonid on osa ettevõtte igapäevasest tegevusest.

2021. aasta kinnisvaraturg oli vaatamata globaalsele koroonaeepideemia tõttu suhteliselt stabiilne.

OÜ Sõbra Kinnisvara 2021. aasta müügitulu oli 1 075 928 eurot (2020: 1 205 561 eurot) ja aruandeaasta kasum oli 942 185 eurot (2020: 491 567 eurot).

Tähtsamad finantssuhtarvud:

*Maksevõime üldine tase (Current Ratio) = Käibevarad / Lühiajalised kohustused

2020 a. Maksevõime üldine tase = 1,14

2021 a. Maksevõime üldine tase = 1,48

*Võlakordaja (Debt-to-Assets)= Kohustused/Varad

2020 a. Võlakordaja = 0,43

2021 a. Võlakordaja = 0,38

Võlakordaja (*Debt-to-Assets*) - näitab kohustuste (võõrkapitali) osatähtsust varade finantseerimisel.

*Varade rentaahtlus (ROA= Return-on-Assets)=Ärikasum/Varad

2020 a. Varade rentaahtlus = 0,07

2021 a. Varade rentaahtlus = 0,11

Varade tootlus (*ROA = Return-on-Assets*) - näitab, kui efektiivselt on ettevõtte kõiki oma varasid kasutanud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	184 948	63 428	
Nõuded ja ettemaksed	133 299	113 555	2
Varud	103 000	153 000	3
Kokku käibevarad	421 247	329 983	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	20 279	84 325	2
Kinnisvarainvesteeringud	9 346 167	8 671 000	4
Materiaalsed põhivarad	8 910	8 299	5
Kokku põhivarad	9 375 356	8 763 624	
Kokku varad	9 796 603	9 093 607	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	167 955	166 023	7
Võlad ja ettemaksed	116 928	124 286	8
Kokku lühiajalised kohustised	284 883	290 309	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 431 838	3 638 551	7
Kokku pikaajalised kohustised	3 431 838	3 638 551	
Kokku kohustised	3 716 721	3 928 860	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	12 782	12 782	
Ülekurss	293 994	293 994	
Kohustuslik reservkapital	1 278	1 278	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 829 643	4 365 126	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	942 185	491 567	
Kokku omakapital	6 079 882	5 164 747	
Kokku kohustised ja omakapital	9 796 603	9 093 607	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	1 075 928	1 205 561	10
Muud äritulud	626 170	277 044	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-371 587	-666 579	12
Mitmesugused tegevuskulud	-136 220	-96 995	13
Tööjõukulud	-96 453	-49 254	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 737	-2 397	5
Muud ärikulud	-4 470	-2 814	
Ärikasum (kahjum)	1 091 631	664 566	
Intressikulud	-144 388	-162 642	
Muud finantstulud ja -kulud	396	893	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	947 639	502 817	
Tulumaks	-5 454	-11 250	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	942 185	491 567	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Sõbra Kinnisvara (edaspidi Ettevõtte) 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Käesolevale raamatupidamise aastaaruandele rakenduvad Euroopa Liidu raamatupidamis-direktiivist 2013/34/EL tulenevad nõuded, mille alusel ettevõtte suurusest sõltub majandusaasta aruandes nõutava avalikustatava informatsiooni hulk. Ettevõtte kuulub väikeettevõtja kategooriasse ning koostab lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis koosneb kahest põhiaruandest (bilanss ja kasumiaruanne) ning lisadest.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha, nõuded ostjate vastu ning muud nõuded.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest saadava või makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval, st päeval mil ettevõtte võtab endale kohustuse teatud finantsvara ostuks või müügiks.

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 osapoolale üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse seisundisse. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varudena kajastatakse ostetud kinnisvara müügiks.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Juhul kui üksikud varude objektid on üksteisest selgelt eristatavad, lähtutakse nende soetusmaksumuse kulusse kandmisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest (individaal maksumuse meetod).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases maksumuses. Kinnisvarainvesteeringute hindamisel võetakse hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt, väheolulised objektid hinnatakse ettevõtte poolt. Õiglane väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud rahavoogude meetodi abil. Võrreldavate turuhindade meetodi kasutamisel võrreldakse hinnatavat objekti selle lähiümbruses toimunud ostu-müügi tehingutega läbi tehingute m2 hinna. Diskonteeritud tulude meetodi kasutamisel võetakse aluseks prognoositavad renditulud ja tegevuskulud tulevikus ning

leitakse netorahavoo nüüdisväärtus.

Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri.

Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud".

Kinnisvarainvesteeringud, mida soetatakse arendamise eesmärgil, kajastatakse kuni objekti valmimiseni soetusmaksumuse meetodil.

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

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1500 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kulusse.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1 500 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5 aastat
Muu inventar	5 aastat

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt ettevõtte põhikirjale moodustatakse kohustuslik reservkapital, mille suuruseks on 1/10 osakapitali suurusest.

Reservkapital kasutatakse kahjumi katmiseks või osakapitali suurendamiseks, ega tehta väljamakseid osanikele.

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 teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärtiselt määratav.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Rendiperioodi jooksul saadavad maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele ei maksustata Eestis registreeritud ettevõtete aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

2021. aastal on tulumaksumäär 14% või 20% (14/86 või 20/80 makstavatest netodividendidest). Ettevõtte kogu jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega seotud potentsiaalset maksukohustust bilansis ei kajastata. Dividendide maksmisega seotud potentsiaalse maksukohustuse suurus sõltub dividendide väljamakse ajast, summast ja allikatest. 1. jaanuarist 2018 kehtib Eestis dividendide maksustamise kord, mis näeb ette madalama tulumaksumäära 14% (14/86 dividendide netosummast) rakendamise regulaarsetele kasumijaotistele. Madalamat maksumäära võib rakendada, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaks. Jaotatava kasumi osa, mis ületab seda piirmäära, maksustatakse jätkuvalt 20% tulumaksumääraga. Madalamat maksumäära rakendatakse dividendidele, mida jaotatakse 2019. aastal või hiljem algavatel aruandeperioodidel. Kuna füüsilistele isikutele makstavatelt dividendidelt tuleb täiendavalt kinni pidada 7% tulumaksu, ei vähenda muudatus füüsilistest isikutest aktsionäride maksukoormust.

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.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksuvara ega -kohustusi. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena, on toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapooltena käsitletakse omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad valitsevat või olulist mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	101 588	101 588	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10	10	0
Laenunõuded	5 050	0	5 050
Muud nõuded	0	0	0
Intressinõuded	0	0	0
Ettemaksed	46 930	31 701	15 229
Tulevaste perioodide kulud	46 680	31 451	15 229
Muud makstud ettemaksed	250	250	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	153 578	133 299	20 279

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	76 195	76 195	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	0
Laenunõuded	87 550	5 000	82 550
Muud nõuded	310	310	0
Intressinõuded	310	310	0
Ettemaksed	33 825	32 050	1 775
Tulevaste perioodide kulud	33 567	31 792	1 775
Muud makstud ettemaksed	258	258	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	197 880	113 555	84 325

Laenunõuete intressid on 2,5% aastas, pikaajaliste nõuete maksetähtaeg on 31.12.2025 ja alusvaluutaks on euro.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Ettemaksed varude eest	10 000	0
Ettemaksed müügiootel kinnisvara eest	10 000	0
Müügiootel kinnisvara	93 000	153 000
Kokku varud	103 000	153 000

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	8 382 000
Ostud ja parendused	132 325
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	156 675
31.12.2020	8 671 000
Ostud ja parendused	59 167
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	616 000
31.12.2021	9 346 167

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	860 309	769 841
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-308 284	-304 118

Kinnisvarainvesteeringute väärtused on hinnatud olulises osas kinnisvaraeksperti poolt tulumeetodi alusel, võttes aluseks kapitalisatsioonimäära 7% ja diskontomäära 8,5%.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2019					
Soetusmaksumus	0	5 667	5 667	8 537	14 204
Akumuleeritud kulum	0	-1 471	-1 471	-2 100	-3 571
Jääkmaksumus	0	4 196	4 196	6 437	10 633
Ostud ja parendused	0	0	0	1 994	1 994
Amortisatsioonikulu	0	-1 041	-1 041	-1 356	-2 397
Muud muutused	0	0	0	-1 931	-1 931
31.12.2020					
Soetusmaksumus	0	5 667	5 667	5 493	11 160
Akumuleeritud kulum	0	-2 512	-2 512	-349	-2 861
Jääkmaksumus	0	3 155	3 155	5 144	8 299
Ostud ja parendused	2 348	0	2 348	0	2 348
Amortisatsioonikulu	-78	-912	-990	-747	-1 737
31.12.2021					
Soetusmaksumus	2 348	5 667	8 015	5 493	13 508
Akumuleeritud kulum	-78	-3 424	-3 502	-1 096	-4 598
Jääkmaksumus	2 270	2 243	4 513	4 397	8 910

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020
Kasutusrenditulu	860 309	770 341
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2021	31.12.2020
12 kuu jooksul	860 000	770 000
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	9 346 167	8 671 000
Kokku	9 346 167	8 671 000

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2021	2020
Kasutusrendikulu	62 142	36 456
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2021	31.12.2020
12 kuu jooksul	30 687	9 657
1-5 aasta jooksul	47 908	13 893

Ettevõtte rendib transpordivahendeid ja kasutusvalduse korras äriruume.

Ettevõtte annab välja elamis ja -äriruume ning rendib transpordivahendeid.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	3 599 793	167 955	3 431 838	0	3,5%	Euro	15.02.2025
Pikaajalised laenud kokku	3 599 793	167 955	3 431 838	0			
Laenukohustised kokku	3 599 793	167 955	3 431 838	0			
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	3 803 167	164 616	3 638 551	0	3,5%	Euro	15.02.2025
Pikaajalised laenud kokku	3 803 167	164 616	3 638 551	0			
Muud laenukohustised							
Kapitalirendikohustised kokku	1 407	1 407	0	0	0-19,9%	Euro	31.12.2021
Muud laenukohustised kokku	1 407	1 407	0	0			
Laenukohustised kokku	3 804 574	166 023	3 638 551	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	9 043 000	8 464 000
Kokku	9 043 000	8 464 000

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteegid kinnistutele ja täiendavalt on panditud 100% ettevõtte osad.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	35 266	35 266
Võlad töövõtjatele	9 059	9 059
Maksuvõlad	23 072	23 072
Muud võlad	9 508	9 508
Intressivõlad	5 950	5 950
Muud viitvõlad	3 558	3 558
Saadud ettemaksed	40 023	40 023
Kokku võlad ja ettemaksed	116 928	116 928
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	28 692	28 692
Võlad töövõtjatele	6 880	6 880
Maksuvõlad	42 780	42 780
Muud võlad	8 913	8 913
Intressivõlad	6 286	6 286
Muud viitvõlad	2 627	2 627
Saadud ettemaksed	37 021	37 021
Kokku võlad ja ettemaksed	124 286	124 286

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	4 617 462	3 885 354
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 154 366	971 339
Kokku tingimuslikud kohustised	5 771 828	4 856 693

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 075 928	1 205 561	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 075 928	1 205 561	
Kokku müügitulu	1 075 928	1 205 561	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üüritulu	860 309	769 841	4
Kauba ja teenuse müük	83 356	20 370	
Kinnisvara müük	81 000	357 000	
Haldusteenus	51 263	58 350	
Kokku müügitulu	1 075 928	1 205 561	

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	616 000	156 675	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	5 580	10 880	
Varude jääkide muutus	0	13 000	
Muud	4 590	96 489	
Kokku muud äritulud	626 170	277 044	

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	-63 496	-363 000
Üür ja rent	-3 575	-9 195
Hoonete remondi- ja halduskulud	-198 649	-187 586
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-41 759	-38 490
Muud	-64 108	-68 308
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-371 587	-666 579

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Mitmesugused bürookulud	-3 599	-7 435
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-3 024	-4 886
Ostetud teenused	-39 156	-38 294
Transpordikulud	-74 370	-39 445
Personaliga seotud kulud	-13 935	-1 614
Muud	-2 136	-5 321
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-136 220	-96 995

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	-72 274	-36 884
Sotsiaalmaksud	-23 851	-12 172
Pensionikulu	-328	-198
Kokku tööjõukulud	-96 453	-49 254
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	2

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	2021	2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	68 314	43 178
Kokku nõuded ja ettemaksed	68 314	43 178

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	83 260	710	82 550	0
Kokku antud laenud	0	83 260	710	82 550	0

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	82 550	12 000	89 500	5 050	96
Kokku antud laenud	82 550	12 000	89 500	5 050	96

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	190 391	3 000	193 391	0	5 136
Kokku laenukohustised	190 391	3 000	193 391	0	5 136

MÜÜDUD	2021		2020
	Kaubad	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	43 200	43 200
Kokku müüdnud	0	43 200	43 200

OSTETUD	2021		2020
	Kaubad	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 352	0	60
Kokku ostetud	10 352	0	60

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	31 253	12 110

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.03.2022

osaühing Sõbra Kinnisvara (registrikood: 10944328) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERGO MÖTTUS	Juhatuse liige	02.03.2022
TALVI MÖTTUS	Juhatuse liige	02.03.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Sõbra Kinnisvara osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud osaühing Sõbra Kinnisvara (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2021 ning kasumiaruannet, eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse.

Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Enre Oru

Vandeauditori number 344

Baker Tilly Baltics OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 84

Järve 2, Tallinn 11314

03. märts 2022

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Sõbra Kinnisvara (registrikood: 10944328) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENRE ORU	Vandeaudiitor	03.03.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 829 643
Aruandeaasta kasum (kahjum)	942 185
Kokku	5 771 828
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 771 828
Kokku	5 771 828

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 829 643
Aruandeaasta kasum (kahjum)	942 185
Kokku	5 771 828
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 771 828
Kokku	5 771 828

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	431181	40.08%	Jah
Külaliskorter	55204	429128	39.88%	Ei
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	101994	9.48%	Ei
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	81000	7.53%	Ei
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	32625	3.03%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53467820
E-posti aadress	info@sobrakinnisvara.ee