

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: osäühing Sõbra Kinnisvara

registrikood: 10944328

tänavanimi: Võru tn 54

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 50108

telefon: +372 53467820

e-posti aadress: info@sobrakinnisvara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Varud	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalne põhivara	13
Lisa 8 Kasutusrent	13
Lisa 9 Laenukohustused	15
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Lisa 12 Osakapital	17
Lisa 13 Müügitulu	17
Lisa 14 Muud äritulud	17
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 17 Tööjõukulud	18
Lisa 18 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

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.

OÜ Sõbra Kinnisvara 2014 aasta tegevuseks oli kinnisvara ost, müük ja arendamine ning üürimine.

2014 aasta kinnisvaraturg oli suhteliselt stabiilne, me ei prognoosi turul suuri kõikumisi ka 2015 aastaks. Plaanis on osta kinnisvara, mida on võimalik arendada edasimüügi või üüritulu saamiseks.

OÜ Sõbra Kinnisvara 2014 aasta müügitulu oli 1 258 384 eurot ja aruandeaasta kasum oli 519 108 eurot.

Tähtsamad finantssuhtarvud:

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

2014 a. Maksevõime üldine tase = 8,8

2013 a. Maksevõime üldine tase = 1,3

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

2014 a. Võlakordaja = 0,36

2013 a. Võlakordaja = 0,45

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

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

2014 a. Varade rentaaalus = 0,13

2013 a. Varade rentaaalus = 0,2

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	17 446	73 983	2
Nõuded ja ettemaksed	263 338	68 280	3
Varud	850 000	1 294 550	4
Kokku käibevara	1 130 784	1 436 813	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	29 631	46 783	3
Kinnisvarainvesteeringud	3 263 802	2 694 932	6
Materiaalne põhivara	1 860	6 359	7
Kokku põhivara	3 295 293	2 748 074	
Kokku varad	4 426 077	4 184 887	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	103 539	1 059 397	9
Võlad ja ettemaksed	24 859	85 200	10
Kokku lühiajalised kohustused	128 398	1 144 597	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 482 131	743 850	9
Kokku pikaajalised kohustused	1 482 131	743 850	
Kokku kohustused	1 610 529	1 888 447	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	12 782	12 782	12
Ülekurss	293 994	293 994	
Kohustuslik reservkapital	1 278	1 278	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 988 386	1 403 938	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	519 108	584 448	
Kokku omakapital	2 815 548	2 296 440	
Kokku kohustused ja omakapital	4 426 077	4 184 887	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	1 258 384	1 198 366	13
Muud äritulud	165 534	627 001	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-683 435	-1 045 420	15
Mitmesugused tegevuskulud	-65 122	-54 837	16
Tööjõukulud	-35 987	-20 425	17
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-25 069	-4 499	6,7
Muud ärikulud	-361	-2 145	
Kokku ärikasum (-kahjum)	613 944	698 041	
Intressikulud	-99 030	-114 517	
Muud finantstulud ja -kulud	4 194	924	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	519 108	584 448	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	519 108	584 448	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	613 944	698 041	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	25 069	4 499	6,7
Muud korrigeerimised	-164 000	-622 647	6
Kokku korrigeerimised	-138 931	-618 148	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	20 595	-23 556	
Varude muutus	444 550	428 766	4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-60 341	7 277	10
Kokku rahavood äritegevusest	879 817	492 380	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-555 440	-437 182	6
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	130 000	0	6
Antud laenud	-210 000	-49 000	
Antud laenude tagasimaksed	14 248	35 908	
Laekunud intressid	1 445	924	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-619 747	-449 350	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 098 795	1 130 200	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 315 227	-1 022 664	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-1 145	-1 091	
Makstud intressid	-99 030	-114 517	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-316 607	-8 072	
Kokku rahavood	-56 537	34 958	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	73 983	39 025	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-56 537	34 958	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	17 446	73 983	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	12 782	293 994	1 278	1 403 938	1 711 992
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	584 448	584 448
31.12.2013	12 782	293 994	1 278	1 988 386	2 296 440
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	519 108	519 108
31.12.2014	12 782	293 994	1 278	2 507 494	2 815 548

Informatsioon osakapitali jagunemise kohta on esitatud Lisas 12.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Sõbra Kinnisvara 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas 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 valmisolekus 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 (individuaalmaksumuse 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 väärtuses, mis baseerub iga-aastasel hindaja poolt määratud turuhinnal, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes). Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud".

Kinnisvaraobjektid, mida ei ole võimalik mõistliku kulu ja pingutustega usaldusväärselt hinnata, kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kinnisvaraobjekti kajastatakse soetusmaksumuses kuni õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1 500 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	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.

Finantskohustused

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 kuuluvas 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.

Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajaliste kohustustena.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt põhikirjale on moodustatud reservkapital, mille suuruseks on 1/10 registreeritud osakapitali suurusest.

Reservi kasutatakse kahjumi katmiseks või osakapitali suurendamiseks.

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 usaldusväärselt 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

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. Kuni 31.12.2014 oli maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja 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 erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei

kajastata tingimuslikku tulumaksudkohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Seotud osapooltena käsitletakse ettevõtte omanikku ja temaga seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Sularaha kassas	7 539	13 213
Arvelduskontod	9 907	60 770
Kokku raha	17 446	73 983

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	45 918	45 918	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	45 918	45 918	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	124	124	0	0	5
Muud nõuded	244 410	214 779	29 631	0	
Laenunõuded	241 661	212 030	29 631	0	
Intressinõuded	2 749	2 749	0	0	
Ettemaksed	2 517	2 517	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 990	1 990	0	0	
Muud makstud ettemaksed	527	527	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	292 969	263 338	29 631	0	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	27 646	27 646	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	27 646	27 646	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	24 356	24 356	0	0	5
Muud nõuded	63 061	16 278	0	46 783	
Laenunõuded	63 061	16 278	0	46 783	
Kokku nõuded ja ettemaksed	115 063	68 280	0	46 783	

Laenude alusvaluutaks on euro, intressimäärad jäävad 0-10% vahele.
Muude pikaajaliste nõuete all kajastatakse ostuoptsioone kinnisvara eest.

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Müügiootel kinnisvara	850 000	1 294 550
Kokku varud	850 000	1 294 550
	2014	2013
Varude allahindlus ja mahakandmine	-38 000	0

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	124	0	24 294	0
Üksikisiku tulumaks	0	216	0	262
Sotsiaalmaks	0	447	0	523
Kohustuslik kogumispension	0	27	0	32
Töötuskindlustusmaksed	0	19	0	25
Ettemaksukonto jääk	0		62	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	124	709	24 356	842

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2012			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	0	317 182	317 182
31.12.2013			
Soetusmaksumus	0	317 182	317 182
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	317 182	317 182
Ostud ja parendused	0	555 440	555 440
Amortisatsioonikulu	0	-20 570	-20 570
Ümberklassifitseerimised	3 750	0	3 750
31.12.2014			
Soetusmaksumus	3 750	872 622	876 372
Akumuleeritud kulum	0	-20 570	-20 570
Jääkmaksumus	3 750	852 052	855 802

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	1 409 855
Ostud ja parendused	120 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	622 647
Ümberklassifitseerimised	225 248
31.12.2013	2 377 750
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	164 000
Müügid	-130 000
Ümberklassifitseerimised	-3 750
31.12.2014	2 408 000

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	170 964	164 199
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-42 727	-50 531

Soetusmaksumuses kajastatakse kinnisvaraobjekte, millede väärtust ei ole võimalik mõistliku kulu ja pingutustega usaldusväärselt hinnata.

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on hinnatud sõltumatu hindaja poolt.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu vt. lisa 13.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
31.12.2012			
Soetusmaksumus	22 494	22 494	22 494
Akumuleeritud kulum	-11 636	-11 636	-11 636
Jääkmaksumus	10 858	10 858	10 858
Amortisatsioonikulu	-4 499	-4 499	-4 499
31.12.2013			
Soetusmaksumus	22 494	22 494	22 494
Akumuleeritud kulum	-16 135	-16 135	-16 135
Jääkmaksumus	6 359	6 359	6 359
Amortisatsioonikulu	-4 499	-4 499	-4 499
31.12.2014			
Soetusmaksumus	22 494	22 494	22 494
Akumuleeritud kulum	-20 634	-20 634	-20 634
Jääkmaksumus	1 860	1 860	1 860

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2014	2013	Lisa nr
Kasutusrenditulu	170 964	164 199	13
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
12 kuu jooksul	171 000	164 000	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			

Kinnisvarainvesteeringud	3 280 622	2 374 000	6
Kokku	3 280 622	2 374 000	

Kinnisvara üürilepingud sõlmitakse tähtajatult.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2014	2013	Lisa nr
Kasutusrendikulu	12 628	6 337	
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestavatest lepingutest			
	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
12 kuu jooksul	6 422	6 774	
1-5 aasta jooksul	7 055	13 548	

Ettevõtte rendib transpordivahendit ja kasutusvalduse korras äriruume.

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Muud laenud	14 500	14 500			0%	Euro	31.07.2015
Lühiajalised laenud kokku	14 500	14 500					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	1 560 814	80 052	1 480 762	0	3,428%	Euro	17.06.2019
Muud laenud	7 786	7 786	0	0	0%	Euro	31.07.2015
Pikaajalised laenud kokku	1 568 600	87 838	1 480 762	0			
Kapitalirendikohustused kokku	2 570	1 201	1 369	0			
Laenukohustused kokku	1 585 670	103 539	1 482 131	0			

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaenud	481 055	481 055			5%	Euro	30.09.2014
Muud laenud	571 000	571 000			10%	Euro	01.07.2014
Lühiajalised laenud kokku	1 052 055	1 052 055					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	128 811	6 198	122 613	0	5%	Euro	28.06.2018
Muud laenud	618 666	0	618 666	0	0%-11%	Euro	2016
Pikaajalised laenud kokku	747 477	6 198	741 279	0			
Kapitalirendikohustused kokku	3 715	1 144	2 571	0			
Laenukohustused kokku	1 803 247	1 059 397	743 850	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2014	31.12.2013
Ehitised	3 258 000	3 286 700
Kokku	3 258 000	3 286 700

Täiendavaks tagatiseks on ettevõtte omanike osad, mis moodustavad kokku 100% Osaühingu osakapitalist.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	8 630	8 630	0	0	
Võlad töövõtjatele	509	509	0	0	
Maksuvõlad	709	709	0	0	5
Muud võlad	320	320	0	0	
Muud viitvõlad	320	320	0	0	
Saadud ettemaksed	14 691	14 691	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	24 859	24 859	0	0	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	50 079	50 079	0	0	
Võlad töövõtjatele	660	660	0	0	
Maksuvõlad	842	842	0	0	5
Muud võlad	467	467	0	0	
Muud viitvõlad	467	467	0	0	
Saadud ettemaksed	33 152	33 152	0	0	
Muud saadud ettemaksed	33 152	33 152	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	85 200	85 200	0	0	

Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	2 005 995	1 570 825
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	501 499	417 561
Kokku tingimuslikud kohustused	2 507 494	1 988 386

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	12 782	12 782
Osade arv (tk)	2	2
Ettevõtte osakapital koosneb kahest osast nimiväärtusega 6 391 eurot.		

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 258 384	1 198 366	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 258 384	1 198 366	
Kokku müügitulu	1 258 384	1 198 366	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üüritulu	170 964	164 199	6
Kinnisvaraalne konsultatsioon ja hindamine	1 126	3 625	
Kinnisvara müük	1 061 308	970 063	
Haldusteenus	24 986	60 479	
Kokku müügitulu	1 258 384	1 198 366	

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	164 000	622 647	6
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 433	0	
Muud	101	4 354	
Kokku muud äritulud	165 534	627 001	

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Varude allahindlus ja mahakandmine	-38 000	0	4
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	-594 199	-936 528	
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-21 871	-10 407	
Alltöövõtutööd	-10 000	-35 640	
Kaubad ja teenused	-19 365	-62 845	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-683 435	-1 045 420	

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2014	2013
Mitmesugused bürookulud	-2 871	-3 085
Lähetuskulud	-5 576	-5 582
Koolituskulud	-2 326	-3 731
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-84	0
Raamatupidamisteenus	-11 166	-8 520
Konsultatsioonikulud	-2 256	0
Reklaam	-8 527	-3 841
Pangateenused (laenud)	-6 656	-3 743
Kasutusrent	-6 628	-6 337
Muud	-19 032	-19 998
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-65 122	-54 837

Lisa 17 Tööjõukulud (eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	-26 963	-15 308
Sotsiaalmaksud	-8 955	-5 117
Pensionikulu	-69	0
Kokku tööjõukulud	-35 987	-20 425
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	2

Lisa 18 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	55 164	0	17 400	72 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	212 793	519	0	0

2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	180 000	250 109	0	0	72 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	6 449	45	210 000	16 000	16 000
2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	17 400	0	0	72 000	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Arvestatud tasu	14 256	8 831

Seotud osapoolelt saadud ja antud laenu intress 8% aastas.

31.12.2014: laenu saldo 210 000 eurot ja intressid 2 748 eurot (31.12.2013: 0 eurot).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2015

osaühing Sõbra Kinnisvara (registrikood: 10944328) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERGO MÖTTUS	Juhatuse liige	30.06.2015
TALVI MÖTTUS	Juhatuse liige	30.06.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Sõbra Kinnisvara osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Sõbra Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2014, ning kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 19.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada meie auditi põhjal arvamus selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud summade ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustusest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruande võib sisaldada pettusest või veast tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Sõbra Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31. detsember 2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega.

Enre Oru

Vandeaudiitori number 344

Baker Tilly Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 84

Tornimäe 5, Tallinn 10145

30. juuni 2015

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Sõbra Kinnisvara (registrikood: 10944328) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENRE ORU	Vandeaudiitor	30.06.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 988 386
Aruandeaasta kasum (kahjum)	519 108
Kokku	2 507 494
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 507 494
Kokku	2 507 494

Kasumit ei võeta

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 988 386
Aruandeaasta kasum (kahjum)	519 108
Kokku	2 507 494
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 507 494
Kokku	2 507 494

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	1061308	84.34%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	170964	13.59%	Ei
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	13771	1.09%	Ei
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	12341	0.98%	Ei

Sidevahendid

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