

2023

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Sopruse pst 157 OÜ

registrikood: 16451118

aadress: Tartu mnt 2, Tallinn, Harjumaa 10145

e-post: re@lhv.ee

SOPRUSE PST 157 OÜ

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2023 lõppenud aruandeaasta kohta

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
KOONDKASUMIARUANNE	5
FINANTSSEISUNDI ARUANNE	6
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	7
RAHAVOOGUDE ARUANNE	8
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	9
1. Informatsioon aruandva üksuse kohta	9
2. Uued ja muudetud standardid, tõlgendused ja olemasolevate standardite muudatused	9
3. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest	10
4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused	15
5. Finantsriskide juhtimine	15
6. Müügitulu	17
7. Müüdud teenuste kulu	18
8. Mitmesugused tegevuskulud	18
9. Kinnisvarainvesteeringud	18
10. Finantstulud ja -kulud	20
11. Raha ja raha ekvivalendid	20
12. Nõuded ja ettemaksed	20
13. Võlad ja ettemaksed	21
14. Laenukohustised	21
15. Osakapital	22
16. Tingimuslikud varad ja kohustised	22
17. Seotud osapooled	22
18. Finantsinstrumendid – õiglane väärtus	23
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	24
JUHATUSE ALLKIRJAD 2023. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	25

TEGEVUSARUANNE

Sopruse pst 157 OÜ on LHV pensionifondidele M, L, XL ja Roheline kuuluva kinnisvara haldamiseks loodud ettevõtte, mis omab Sõpruse pst 157, Tallinn asuvat büroohoonet. Ettevõtte põhitegevusalaks on endale kuuluva kinnisvara väljaüürimine.

LHV pensionifondide varavalitsejaks on LHV Varahaldus AS, kes juhib mh ka Sopruse pst 157 OÜ kinnisvarainvesteeringut. Ettevõtte on kaks juhatuse liiget – LHV Varahaldus AS kinnisvarainvesteeringute juht Rait Riim ja hoone igapäevast haldamist ja hooldamist korraldava koostööpartneri CI Property Management OÜ (Colliers) tegevjuht Avo Rõõmussaar. Kinnisvaraühingut juhitakse kooskõlas nii kehtivate õigusaktide, fondivalitseja kui kinnisvaraühingu osaniku otsustega, põhikirja ja heade äritavadega eesmärgiga maksimeerida kinnisvaraühingu osaniku tulu ning kinnisvaraühingu vara väärtust.

Ettevõtte soetas Sõpruse pst 157 kinnisvarainvesteeringu 01.04.2022. 2023. majandusaasta tulemusi mõjutas mh kallinenud intressikeskkond – ettevõtte on osaliselt finantseeritud pangalaenuga. Tegeleti ühingu kuuluvate äripindade väljaüürimisega, teostati vajalikke hooldustöid ning investeeriti hoone katusel oleva päikeseelektrijaama laiendusse.

Vara juhtimisel lähtub ettevõtte LHV pensionifondide kinnisvaraportfelli ESG strateegiast. Hoonele on väljastatud BREEAM In-Use rohesertifikaat „Excellent“ tasemel, mis oma 73.7% punktiskooriga on kõrgeim olemasolevate hoonete kategoorias BREEAM sertifikaat, mis Eestis kunagi on väljastatud. Sõpruse pst 157 hoone on rajatud kui "roheline mõtteviisi maja" ehk hoone on algusest peale kavandatud olema esimene keskkonnasäästlik ja energiaefektiivsus rõhutav büroomaja Eestis. Ettevõtte soov on vähendada oma negatiivset mõju looduskeskonnale ja panustada positiivse sotsiaalse mõju loomisesse. Kuna saame juhtida ainult seda, mida oskame mõõta, oleme seadnud prioriteediks äritegevuse jätkusuutlikkuse täpsema mõõtmise ning liikumise selgete eesmärkide suunas, et veelgi parandada hoone energiatõhusust.

Eesti Panga andmetel osutus 2023. aasta Eesti majanduse jaoks arvatust raskemaks ning majanduslangus kestab oodatust kauem. Ettevõtete müügivõimalusi koduturul on piiranud inimeste ebakindlus tuleviku suhtes ja sellest põhjustatud kokkuvõtte ning säästmise suurenemine. Olulist rolli on mänginud ka tootmiskulude tõus ning sõjast tulenevalt mitmete seniste tarneahelate katkemine ja ärimudelite hääbumine. Ebakindlad olud ja kõrgemad intressimäärad pole soosinud ka uute investeeringute lisandumist. Kokkuvõttes kahanes Eesti majandus 2023. aastal teist aastat järjest. 2024. aastaks prognoositakse majanduslanguse jätkumist ja suurenevat töötust, kuid inflatsioon peaks aeglustuma ja intressimäärad langema.

Ettevõtte äritegevus on minimaalselt mõjutatud hooajalistest teguritest, kuna äritegevust iseloomustab pikaajaline kinnisvara väljarentimine ja stabiilne üüritulu. Üks suurimaid majanduskeskkonnast tulenevaid riske ettevõtte jaoks on kallinev intressikeskkond: 2023. majandusaastal ületas 6 kuu EURIBOR 4% taseme. Kuigi intressikeskkond 2023. aastal kiirelt kallines ja tähendas suuremaid finantskulusid tulenevalt objekti osalisest finantseeritusest pangalaenuga, suutis ettevõtte oma võlakohustusi täita. Kõrged finantskulud vähendasid ettevõtte kasumlikkust.

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2023 LÕPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

Ettevõtte kapitalstruktuur sisaldab LHV pensionifondide poolt ühingusse sissemakstud osakapitali ja pangalaenu kõrval ka LHV pensionifondidelt saadud 1 750 000 eurost nn omanikulaenu, millele on lisandunud aasta lõpus kapitaliseeritud intressid. Omanikulaenult arvestati 2023. aastal pensionifondidele laenuintresse summas 119 671 eurot. See tähendab, et LHV pensionifondide klientide 2023. aasta kogutootluseks kujunes Sõpruse pst 157 kinnisvarainvesteeringult 13.14%, mis sisaldab nii omanikulaenult saadud intresse kui äriühingu poolt teenitud tulu.

Finantssuhtarvud	2023	2022
Puhaskasum (kahjum)	304 592	139 946
Kohustiste osatähtsus koguvarest (%)	76.04%	80.04%
Varade tootlus (ROA)	5.04%	2.45%
Omakapitali tootlus (ROE)	21.05%	12.25%

Kohustiste osatähtsus koguvarest (%) = kohustised / varad x 100

ROA (%) = puhaskasum (-kahjum) / varad kokku x 100

ROE (%) = puhaskasum (-kahjum) / omakapital kokku x 100

Rait Riim ja Avo Rõõmussaar

Juhatuse liikmed

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KOONDKASUMIARUANNE

<i>Eurodes</i>	<i>Lisa</i>	01.01.2023- 31.12.2023	28.02.2022 - 31.12.2022
Müügitulu	6	505 382	313 426
Müüdud teenuste kulu	7	-188 909	-102 699
Brutokasum		316 473	210 727
Mitmesugused tegevuskulud	8, 9	-26 004	-37 516
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	9	260 144	81 099
Muud äritulud		2 310	5 116
Muud ärikulud		-110	-76
Ärikasum		552 813	259 350
Finantstulud	10	2 539	14
Finantskulud	10	-250 760	-119 418
Finantstulud ja -kulud kokku		-248 221	-119 404
Kasum enne tulumaksu		304 592	139 946
Aruandeaasta puhaskasum		304 592	139 946
Aruandeaasta koondkasum kokku		304 592	139 946

Lisad lehekülgedel 9 kuni 23 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2023 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

<i>Eurodes</i>	<i>Lisa</i>	31.12.2023	31.12.2022
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	5, 11, 18	102 732	88 815
Tähtajalised deposiidid	5, 18	34 000	0
Nõuded ja ettemaksed	5, 12, 18	25 309	20 856
Käibevara kokku		162 041	109 671
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	12	16 501	13 989
Kinnisvarainvesteeringud	9	5 860 532	5 600 000
Põhivara kokku		5 877 033	5 613 989
Varad kokku		6 039 074	5 723 660
 Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	5, 13	31 180	48 462
Laenukohustised	14	91 667	91 667
Lühiajalised kohustised kokku		122 847	140 129
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	5, 13	34 761	34 661
Laenukohustised	14	4 434 428	4 406 424
Pikaajalised kohustised kokku		4 469 189	4 441 085
Kohustised kokku		4 592 036	4 581 214
Omakapital			
Osakapital	15	5 000	5 000
Ülekurss		997 500	997 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	16	139 946	0
Aruandeperioodi kasum	16	304 592	139 946
Omakapital kokku		1 447 038	1 142 446
Omakapital ja kohustised kokku		6 039 074	5 723 660

Lisad lehekülgedel 9 kuni 23 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	<i>Lisa</i>	Osakapital	Ülekurss	Jaotamata kasum/ kahjum	Omakapital kokku
Seisuga 28.02.2022		2 500	0	0	2 500
Emiteeritud osakapital	15	2 500	997 500	0	1 000 000
Aruandeaasta puhaskasum		0	0	139 946	139 946
Aruandeaasta koondkasum kokku					
Seisuga 31.12.2022		5 000	997 500	139 946	1 142 446
Aruandeaasta puhaskasum		0	0	304 592	304 592
Aruandeaasta koondkasum kokku					
Seisuga 31.12.2023		5 000	997 500	444 538	1 447 038

Lisad lehekülgedel 9 kuni 23 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2023 LÕPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

RAHAVOOGUDE ARUANNE

<i>Eurodes</i>	<i>Lisa</i>	01.01.2023- 31.12.2023	28.02.2022- 31.12.2022
Äritegevuse rahavood			
Aruandeaasta puhaskasum		304 592	139 946
Puhaskasumi korrigeerimised:			
Finantstulud/kulud	10	248 221	119 404
Kinnivarainvesteeringute ümberhindluse kasum	9	-260 144	-81 099
Käibekapitali muutused:			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	12	-6 965	-34 845
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		-19 593	83 123
Laekunud intressid	10	2 539	0
Muud korrigeerimised:		0	-70 471
Rahavood äritegevusest kokku		268 650	156 058
Rahavood investeerimistegevusest			
Tähtajaliste hoiuste muutused	5, 8	-34 000	0
Kinnisvarainvesteeringu soetused ja parendused	9	-388	-5 518 901
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-34 388	-5 518 901
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		0	4 566 840
Saadud laenude tagasimaksed	14	-91 667	-68 750
Laenuintresside maksed		-128 678	-46 177
Laenude teenustasude maksed	10	0	-2 755
Laekunud osakute emiteerimisest		0	1 000 000
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		220 345	5 449 158
Rahavood kokku		13 917	86 315
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5, 11, 18	88 815	2 500
Raha ja raha ekvivalentide muutus		13 917	86 315
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5, 11, 18	102 732	88 815

Lisad lehekülgedel 9 kuni 23 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

1. Informatsioon aruandva üksuse kohta

Sopruse pst 157 OÜ asutati 28.02.2022 aadressil Sõpruse pst 157, Tallinn asuva kinnistu ja sellel asuva büroohoone haldamiseks. LHV pensionifondide varavalitsejaks on LHV Varahaldus AS, kes juhib mh ka Sopruse pst 157 OÜ kinnisvarainvesteeringut. Ettevõtte juhatuse liige Rait Riim on LHV Varahaldus AS kinnisvarainvesteeringute juht. Kinnisvaraühingut juhitakse kooskõlas kehtivate õigusaktide, fondivalitseja kui kinnisvaraühingu osaniku otsustega, põhikirja ja heade äritavadega eesmärgiga maksimeerida kinnisvaraühingu osaniku tulu ning kinnisvaraühingu vara väärtust.

Asutamisel oli ettevõtte ainuomanik Aktsiaselts LHV Varahaldus ning 2023. a lõpu seisuga jagunes osakapital järgmiselt: LHV Pensionifond M 800 eurot, LHV Pensionifond L 2 900 eurot, LHV Pensionifond XL 850 eurot ja LHV Pensionifond ROHELINE 450 eurot.

Ettevõtte registreeritud aadress on Tartu mnt 2, Tallinn 10145.

Käesoleva raamatupidamise aastaaruande on kinnitanud ettevõtte juhatus 30.05.2024. Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule peavad majandusaasta aruande täiendavalt heaks kiitma osanikud.

Aruande koostamise alused

Ettevõtte 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud.

Vigade korrigeerimine

Finantsseisundi aruandes, 2022. aasta ridadel, on korrigeeritud jaotust lühiajaliste ja pikaajaliste kohustiste vahel, mõju kasumiaruandele puudub.

Rea nimetus	31.12.2022	Muutus	31.12.2022
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	83 123	-34 661	48 462
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	0	34 661	34 661

2. Uued ja muudetud standardid, tõlgendused ja olemasolevate standardite muudatused

Järgmised uued standardid, tõlgendused ja muudatused kohalduvad alates 01. jaanuar 2023 alanud aruandeperioodile.

„Arvestuspõhimõtete avalikustamine” - IAS 1 ja IFRS rakendusjuhendi nr 2 muudatused

IAS 1 muudeti, et nõuda ettevõtetelt oluliste arvestuspõhimõtete asemel nende oluliste arvestuspõhimõtete teabe avalikustamist. Muudatus sätestas olulise arvestuspõhimõtete teabe määratluse. Muudatus selgitas samuti, et arvestuspõhimõtete teave on eeldatavasti oluline, kui ilma selleta ei oleks finantsaruannete kasutajatel võimalik aru saada finantsaruannete muust olulisest teabest. Muudatuses on toodud illustreerivad näiteid arvestuspõhimõtete teabest, mida tõenäoliselt peetakse oluliseks ettevõtte finantsaruannete jaoks. Lisaks selgitas IAS 1 muudatus, et ebaoluline arvestuspõhimõtete teave ei pea olema avalikustatud. Kui aga seda avalikustatakse, siis see ei tohiks varjutada olulist arvestuspõhimõtete teavet.

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2023 LÕPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

Antud muudatuse toetamiseks muudeti ka IFRS rakendusjuhendit nr 2 "Olulisuse otsuste tegemine", et anda juhiseid olulisuse mõiste rakendamiseks arvestuspõhimõtete avalikustamisel.

„Arvestushinnangute mõiste” - IAS 8 muudatused

Muudatustega selgitatakse, kuidas ettevõtte peavad eristama arvestuspõhimõtete muutuseid arvestushinnangute muutustest.

Seni veel jõustumata standardid, tõlgendused ja olemasolevate standardite muudatused

Järgmised uued standardid, tõlgendused ja muudatused 31. detsembril 2023 lõppenud aruandeperioodile veel ei kohaldunud ja seetõttu pole neid käesoleva aruande koostamisel rakendatud. Ettevõtte kavatseb neid rakendada siis, kui need muutuvad kohustuslikuks.

„Kohustiste liigitamine lühi- või pikaajaliseks” – IAS 1 muudatused

Muudatused selgitavad, et kohustised liigitatakse kas lühi- või pikaajaliseks, vastavalt aruandeperioodi lõpus olevatest õigustest. Praeguste nõuete kohaselt liigitatakse kohustised lühiajaliseks, kui neil ei ole tingimusteta õigust arveldamist edasi lükata vähemalt 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Juhend ei nõua enam sellist tingimusteta õigust. 2022. aasta muudatus kehtestas, et pärast aruandekuupäeva järgitavad laenukohustised ei mõjuta võlgade liigitamist lühi- või pikaajaliseks aruandekuupäeval. Juhtkonna ootused, kas nad kasutavad hiljem arveldamise edasilükkamise õigust, ei mõjuta kohustiste klassifitseerimist. Kohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui tingimust rikutakse aruandekuupäeval või enne seda, isegi kui laenuandja annab sellest tingimusest loobumise pärast aruandeperioodi lõppu. Seevastu laen liigitatakse pikaajaliseks, kui laenulepingut rikutakse alles pärast aruandekuupäeva. Muudatustega selgitatakse ka seda, kuidas ettevõtte liigitab kohustise, mida ta saab tasuda oma aktsiate või osadega (nt konverteeritav võlg).

„Rahavoogude aruanne,” ja „Finantsinstrumendid: avalikustatav teave” muudatused: „Tarnijate rahastamise kokkulepped” – IAS 7 ja IFRS 7 muudatused

Muudatustega kehtestatakse täiendavad avalikustamisnõuded, mille kohaselt peab ettevõtte esitama oma tarnijate rahastamise kokkulepete kohta teavet, mis võimaldaks kasutajatel hinnata nende kokkulepete mõju ettevõtte kohustistele ja rahavoogudele ning ettevõtte avatust likviidsusriskile. Muudatused ei mõjuta kajastamise ega mõõtmise põhimõtteid, vaid ainult avalikustamisnõudeid.

Ülejäänud uutel standarditel, standardite muudatustel ja tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju ettevõtte raamatupidamise aruandele.

3. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest

Alljärgnevalt on esitatud kokkuvõtte käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest. Kirjeldatud arvestuspõhimõtteid on rakendatud järjepidevalt, kui järgnevas tekstis ei ole vastupidist märget.

Olulised arvestuspõhimõtted**Raamatupidamise aastaaruande koostamine**

Vara kajastatakse finantsseisundi aruandes, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab tulevikus varast majanduslikku kasu ja kui vara väärtust saab usaldusväärselt mõõta.

Kohustis kajastatakse finantsseisundi aruandes, kui on tõenäoline, et kohustise täitmiseks tuleb loovutada ressursse ja kohustise väärtust saab usaldusväärselt mõõta. Esmalt võetakse varad ja kohustised arvele nende soetusmaksumuses. Varade ja kohustiste edasine arvestamine toimub nii, nagu allpool kirjeldatud.

Arvestus- ja esitusvaluuta

Ettevõtte arvestus- ja esitusvaluuta on euro. Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Tulu kajastamine

Müügitulu on tulu, mis tekib ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus. Müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Tehinguhind on kogutasu, mida ettevõttel on õigus saada lubatud teenuste kliendile üleandmise eest ja millest on maha arvatud kolmandate isikute nimel kogutavad summad. Ettevõtte kajastab müügitulu siis, kui kontroll kauba või teenuse üle antakse üle kliendile.

Ettevõtte müügitulu sisaldab üüritulu büroopindadelt ja kommunaal- ja halduskulude vahendamise tasusid (edasimüüdud teenused). Kasutusrendilepingute üüritulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Kui ettevõtte lepib üürnikega kokku rendivabastusperioodis, siis nimetatud kulu kajastatakse samuti rendiperioodi jooksul lineaarselt, vähendades üüritulu. Edasimüüdud teenuste tulu kajastatakse perioodil, millal kontroll teenuste üle läheb üle kliendile, s.t teenuse osutamise perioodil. Edasimüüdud tulu kajastatakse brutosummas müügituluna ning samale tulule vastavad kulud müüdud teenuste kuluna. Ettevõttel puuduvad lepingud, kus periood kliendile lubatud kaupade või teenuste üleandmise ja kliendilt makse saamise vahel oleks pikem kui üks aasta. Sellest tulenevalt ei korrigeeri ettevõtte tehinguhinda raha ajaväärtuse mõju osas.

Finantsvarad

Ettevõtte kajastab finantsvara oma finantsseisundi aruandes ainult siis, kui ettevõttest saab vastava instrumendi lepinguline osapool.

Liigitamine

Standardi IFRS 9 rakendusallas jäävaid finantsvarasid liigitatakse vastavalt nende olemusele järgmistesse kategooriatesse: korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavad, õiglases väärtuses läbi kasumi või kahjumi mõõdetavad ja õiglases väärtuses läbi muu koondkasumi mõõdetavad finantsvarad. Liigitamine sõltub finantsvarade lepinguliste rahavoogude tunnustest ja ärimudelist, mille abil ettevõtte neid juhib. Ettevõtte finantsvarade hulka kuuluvad raha ja raha ekvivalendid ning muud nõuded. Ettevõtte hoiab oma finantsvarasid lepinguliste rahavoogude saamiseks ja lepingulised rahavood koosnevad ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intressi maksetest. Seetõttu mõõdab ettevõtte oma finantsvarasid korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kajastamine ja kajastamise lõpetamine

Finantsvara võetakse esmasel kajastamisel arvele õiglases väärtuses. Juhul kui tegu on investeringuga, mis ei ole õiglases väärtuses läbi kasumi või kahjumi kajastatav finantsvara, liidetakse õiglasele väärtusele ka finantsvara omandamisega otseselt seotud tehingukulud. Ettevõtte määratleb, mis kategooriasse finantsvara kuulub selle esmasel kajastamisel. Kui see on lubatud ja vajalik, siis hinnatakse finantsvara määratluse asjakohasust iga aruandeperioodi lõpus.

Kõiki tavapärastel tingimustel toimuvaid finantsvara oste ja müüke, st oste ja müüke vastavalt lepingutele, mille kohaselt antakse vara üle ajavahemiku jooksul, mis on kehtestatud õigusaktidega või on konkreetsel turul kokkuleppeliselt välja kujunenud, kajastatakse tehingupäeval (tehingupäev on kuupäev, mil ettevõtte võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse).

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2023 LÕPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

Muudel juhtudel kajastatakse vastavaid tehinguid tuletisinstrumentidena, kuni jõuab kätte nende arvelduspäev.

Ettevõtte lõpetab finantsvara (või finantsvara osa või sarnaste finantsvarade rühma) kajastamise siis, kui:

- tema õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõpevad;
- ta annab üle õigused finantsvarast tulenevate rahavoogude saamiseks või kui tal säilivad õigused finantsvarast tulenevate rahavoogude saamiseks, kuid ta võtab endale kohustuse need rahavood arvete edasi esitamise kokkuleppe alusel olulise viivitusega kolmandatele isikutele edasi kanda; ja
- ta kas (a) on andnud üle sisuliselt kõik finantsvara omandiga seonduvad riskid ja hüved või (b) ta pole andnud üle ega ka säilitanud sisuliselt kõiki finantsvara omandiga seonduvaid riske ja hüvesid, kuid ta on andnud üle kontrolli finantsvara üle.

Väärtuse langus

Pärast standardi IFRS 9 rakendamist hindab ettevõtte oma korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavate finantsvaradega seotud eeldatavaid krediidikahjumeid tulevikku vaatava mudeli abil. Väärtuse languse arvestamise meetod sõltub sellest, kas krediidirisk on oluliselt suurenenud või mitte.

Ettevõtte kasutab standardis IFRS 9 sätestatud eeldatava krediidikahjumi mudelit ainult järgmiste finantsvarade puhul: nõuded ja ettemaksed. Eeldatava kahjumi määra aluseks on lepingu tingimused, sealhulgas tagatise väärtus. Nõuetele ostjate vastu, kus puudub oluline finantseerimise komponent, rakendab ettevõtte IFRS 9 järgi lubatud lihtsustatud lähenemist ning arvestab nõuete allahindlust nõuete pikkuse oodatava krediidikahjumina nõuete esmasel kajastamisel. Aruandekuupäeva seisuga moodustasid ettevõtte nõuded ja ettemaksed üürnike vastu väheolulise osa: 0.4% varadest ja 76.8% ühe kuu üüritulust. Raha ja raha ekvivalentide krediidirisk on ettevõtte hinnangul madal, kuna rahalisi vahendeid hoitakse ainult kõrge krediidireitinguga pankade arvelduskontodel.

Raha ja raha ekvivalendid

Rahana kajastatakse ettevõtte arvelduskontodel olevaid vahendeid. Raha ekvivalendid on lühiajalised (kuni kolmekuulise tähtajaga) eriti likviidsed investeeringud, mida saab kergesti muuta teadaoleva suurusega rahasummaks ja mille väärtuse muutumise risk on väike.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Enne realiseerimistähtaega tehingu partnerile tehtud maksed kajastatakse ettemaksetena kinnisvarainvesteeringu ostmiseks.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse või arendatakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärke. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulust (sh rent m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood.

Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri, mitte aga varade struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel; Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja 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. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Kohustised

Kohustisi, mille hulka kuuluvad võlad tarnijatele, maksuvõlad, viitvõlad ja üüri- ja üüri- saadud tagatisrahad, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Tulevaste perioodide ettemakstud tulused kajastatakse kohustiste all. Kohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast või kui ettevõtte pole tingimusteta õigust lükata kohustise tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates aruandekuupäevast. Finantskohustise kajastamine lõpetatakse lepingus määratletud kohustise täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest). Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis 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. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tingimuslikud varad ja kohustised

Tingimuslikku kohustist ei kajastata finantsseisundi aruandes. Tingimuslik kohustis avalikustatakse, välja arvatud juhul, kui majanduslikku kasu sisaldavate ressursside vähenemise võimalus on äärmiselt vähetõenäoline.

Tingimuslikku vara ei kajastata finantsseisundi aruandes. Tingimuslik vara avalikustatakse, kui majandusliku kasu saamine on tõenäoline.

Tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Jaotatud kasumi tulumaksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Regulaarselt makstavaid dividende maksustatakse alates 2019. aastast määraga 14/86 dividendide netosummast.

Dividendimakseid loetakse regulaarseteks, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaksu. Maksumäär 14/86 saab enne 2021. aastat rakendada järgnevalt: (i) 2019. aastal saab seda rakendada ühele kolmandikule 2018. aastal jaotatud kasumist, millelt on makstud tulumaksu ja (ii) 2020. aastal saab seda rakendada ühele kolmandikule 2018. ja 2019. aastal jaotatud kasumist, millelt on makstud tulumaksu.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja koondkasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Maksustamissüsteemi omapärasest lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega –kohustisi. Finantsseisundi aruandes ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Õiglase väärtuse mõõtmine

Ettevõtte kajastab teatud mittefinantsvarasid, nagu näiteks kinnisvarainvesteeringuid, õiglases väärtuses, mida mõõdetakse iga aruandeperioodi lõpus. Lisaks avalikustatakse ettevõtte raamatupidamise aruandes korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsinstrumentide õiglase väärtus.

Õiglase väärtus on hind, mida saadaks vara müügil või makstaks kohustise üleandmisel mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärase tehingus. Õiglase väärtuse mõõtmisel eeldatakse, et vara müügi või kohustise üleandmise tehing toimub kas:

- vara või kohustise põhiturul; või
- kui põhiturg puudub, siis vara või kohustise jaoks soodsaimal turul.

Ettevõtte peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule.

Vara või kohustise õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatakse eeldusi, mida turuosalisel kasutaksid vara või kohustise hinna määramisel, eeldades, et turuosalisel tegutsevad oma parimates majanduslikes huvides.

Mittefinantsvara õiglase väärtuse mõõtmisel võetakse arvesse turuosalise võimet luua majanduslikke hüvesid, kasutades vara parimal viisil või müües selle turuosalisele, kes kasutaks vara parimal viisil.

Ettevõtte rakendab hindamistehnikaid, mis on konkreetsetes olukorras sobilikud ja mille jaoks on olemas piisavalt õiglase väärtuse mõõtmiseks vajalikke andmeid, kasutades maksimaalselt asjakohaseid jälgitavaid sisendeid ja minimaalselt mittejälgitavaid sisendeid, mis on kogu mõõtmise seisukohast olulised:

- 1. tase — varade või kohustiste (korrigeerimata) noteeritud hinnad aktiivsetel turgudel;
- 2. tase — hindamistehnikad, mille madalaima taseme sisend, mis on kogu mõõtmise seisukohast oluline, on kas otseselt või kaudselt jälgitav;

- 3. tase — hindamistehnikad, mille madalaima taseme sisend, mis on kogu mõõtmise seisukohast oluline, on mittejälgitav.

4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused

Ettevõtte raamatupidamise aruande koostamisel peab juhtkond tegema otsuseid, andma hinnanguid ja rakendama eeldusi, mis mõjutavad aruandes aruandekuupäeva seisuga kajastatud tulusid, kulusid, varasid ja kohustisi ning avalikustatud tingimuslikke kohustisi. Hinnangute ja eelduste olemusliku ebakindluse tõttu võivad tegelikud tulemused hinnangutest erinevaks kujuneda ja seetõttu võivad nendega seotud varade ja kohustiste raamatupidamisväärtused tulevikus märkimisväärselt korrigeerimist vajada.

Raamatupidamishinnangud

Juhtkond annab oma hinnanguid, lähtudes kogemustest ning faktidest, mis on saanud talle teatavaks hiljemalt aastaaruande valmimise kuupäeval. Bilansipäeval esitatud varade ja kohustiste ning nendega soetatud tulude ja kulude puhul on seetõttu oht, et antud hinnanguid tuleb tulevikus täpsustada. Valdus, kus hinnangute ebakindluse tõttu esineb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse risk, on kirjeldatud alljärgnevalt:

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus

Ettevõtte kajastab oma kinnisvarainvesteeringuid iga aruandekuupäeva seisuga õiglases väärtuses ja õiglase väärtuse muutusi muudes ärituludes/kuludes. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringut hindas Pindi Kinnisvara OÜ. Ettevõtte sõltumatu hindaja hindas kinnisvarainvesteeringut diskonteeritud rahavoogude meetodil. Kinnisvarainvesteering teenib üüritulu, mistõttu näitab kasutatud meetod alternatiividest kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Rahavoogude prognoos on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäär ja kapitalisatsioonimäär eeldatud arvestades objekti asukohta, tehnilist seisukorda ja üürnike riskitaset.

5. Finantsriskide juhtimine

Ettevõtte riskijuhtimise eest vastutab ettevõtte juhatus.

Krediidirisk

Krediidirisk on risk, et ettevõttele tekib rahaline kaotus, kui klient või finantsinstrumendi tehingupartner ei suuda täita oma lepingulisi kohustisi.

Likviidsete vahendite paigutamise ja finantsinstrumentide kauplemisega seotud krediidiriske (vastaspoole krediidiriske) minimeeritakse sellega, et sõlmitakse lepinguid vaid kohalike ja rahvusvaheliste pankade ja muude finantseerimisasutustega, kellel on kõrge krediidiireiting.

Maksimaalne krediidirisk on võrdne kõigi finantsseisundi aruandes kajastatud finantsvarade raamatupidamisväärtuste summaga.

Seisuga 31. detsember 2023 oli krediidiriski positsioon järgmine:

Eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Raha ja raha ekvivalendid	102 732	88 815
Tähtajalised deposiidid	34 000	0
Nõuded ja ettemaksed	25 309	20 856
Krediidirisk kokku	162 041	109 671

Vt ka lisasid 11, 12 ja 18.

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2023 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

Swedbank AS, mida kasutatakse vabade rahaliste vahendite hoidmiseks, kuulub Swedbank Group kontserni, millel on kõrge krediitireiting (Moody's Aa3).

Intressimäära risk

Intressimäära risk on risk, et finantsinstrumentide õiglasel väärtusel või rahavood kõiguvad tulevikus turu intressimäärade muutuste tõttu. Rahavoogude intressimäära risk tekib muutuvate intressimäärade võimalikustest ja seisneb ohus, et finantskulud suurenevad, kui intressimäärad tõusevad.

Ettevõtte ei ole olulisi intressiteenivaid varasid. Ettevõtte intressimäära risk tuleneb pikaajalistest võimalikustest, mis on võetud fikseeritud ja ujuva intressimääraga. Ettevõtte intressimäärade risk on peamiselt sõltuvuses Euribori (Euro Interbank Offered Rate) võimalikest muutustest (lisa 14).

<i>Eurodes</i>	31.12.2023	Intressimäär	Intressimäär
	bilansiline	tõuseb 10 baaspunkti,	tõuseb 100 baaspunkti,
	väärtus	mõju kasumiaruandele	mõju kasumiaruandele
Intressi kandvad pangalaenud	2 497 917	-2 498	-24 979
Mõju finantskohustistele		-2 498	-24 979
Mõju kasumiaruandele		-2 498	-24 979

<i>Eurodes</i>	31.12.2022	Intressimäär	Intressimäär
	bilansiline	tõuseb 10 baaspunkti,	tõuseb 100 baaspunkti,
	väärtus	mõju kasumiaruandele	mõju kasumiaruandele
Intressi kandvad pangalaenud	2 681 250	-2 681	-26 813
Mõju finantskohustistele		-2 681	-26 813
Mõju kasumiaruandele		-2 681	-26 813

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk on risk, et ettevõtte tekib raskusi oma finantskohustiste täitmisega, mille katteks tuleb üle anda raha või muid finantsvarasid. Pikaajaline likviidsusrisk on risk, et ettevõtte ei ole piisavalt vaba raha või muid likviidsuse allikaid, et katta tuleviku likviidsusvajadust oma äriplaani elluviimiseks ja kohustiste täitmiseks või et ettevõtte peab seetõttu vabu vahendeid kaasama kiirustades.

Ettevõtte on piisavalt vabu rahalisi vahendeid, et katta kõik olemasolevad kohustised ja ettenähtavad kulud tulevikus.

Allpool esitatud tabel annab ülevaate ettevõtte finantskohustiste täitmiseks tehtavate maksete lepingulistest tähtaegadest seisuga 31. detsember 2023 ja 31. detsember 2022. Tabelis on esitatud diskonteerimata brutosummad.

<i>Eurodes</i>	Saldo 31.12.2023	<1 aasta	1 - 2 aastat	2 - 5 aastat
Pangalaen	3 055 256	241 424	465 898	2 347 934
Omanikulaen	2 253 922	157 502	314 145	1 782 275
Muud kohustised	6 056	6 056	0	0
Võlad ja ettemaksed	59 885	25 124	0	34 761
Finantskohustised kokku	5 375 119	430 106	780 043	4 164 970

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2023 LÕPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

<i>Eurodes</i>	Saldo 31.12.2022	<1 aasta	1 - 2 aastat	2 - 5 aastat
Pangalaen	2 863 654	137 156	135 698	2 590 800
Omanikulaen	2 204 433	92 104	92 356	2 019 973
Muud kohustised	3 646	3 646	0	0
Võlad ja ettemaksed	79 477	44 816	0	34 661
Finantskohustised kokku	5 151 210	277 722	228 054	4 645 434

Vt ka lisasid 13 ja 14.

Valuutarisk

Ettevõtte ei ole tehinguid ega positsioone välisvaluutas.

Kapitalijuhtimine

Ettevõtte käsitleb kapitalina omakapitali ja laenukohustisi. Kõik ettevõtte olulised laenud kiidetakse ettevõtte juhtkonna poolt heaks enne laenu väljavõtmist. Juhatus kiidab samuti heaks väljatöötatava finantsvõimenduse strateegia, pidades silmas seda, et (i) tagatakse ettevõtte jätkusuutlikkus, et omakorda tagada tulud osanikele ja hüved huvirühmadele ning (ii) töötatakse välja optimaalne kapitalistruktuur kapitali kulu vähendamiseks.

Kapitali juhtimisel jälgib juhatus laenuvahendite ja omakapitali osakaalu kapitalis. Ettevõtte jaoks on kapital nii laenukohustised (lisa 14) miinus raha ja raha ekvivalendid (lisad 11 ja 18) kui ka omakapital (lisa 15). Saavutatud laenukohustiste suhe omakapitali vastab olulises osas juhtkonna ootuste vahemikule.

<i>Eurodes</i>	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised kokku	4 526 095	4 498 091
Miinus: raha ja raha ekvivalendid	102 732	88 815
Netovõlg	4 423 363	4 409 276
Omakapital	1 447 038	1 142 446
Kokku kapital	5 870 401	5 551 722
Omakapitali suhe laenukohustisse	32.0%	25.4%

6. Müügitulu

<i>Eurodes</i>	01.01.2023- 31.12.2023	28.02.2022- 31.12.2022
Üüritulu büroopindadelt	375 812	226 626
Üüritulu parkimiskohtadelt	17 427	12 528
Edasimüüdud kulud	112 143	74 272
Kokku	505 382	313 426

<i>Eurodes</i>	01.01.2023- 31.12.2023	28.02.2022- 31.12.2022
Eesti	505 382	313 426
Kokku	505 382	313 426

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2023 LÕPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

7. Müüdnud teenuste kulu

	01.01.2023- 31.12.2023	28.02.2022- 31.12.2022
<i>Eurodes</i>		
Halduskulud	-126 475	-39 288
Kommunaalkulud	-62 434	-63 411
Kokku	-188 909	-102 699

8. Mitmesugused tegevuskulud

	01.01.2023- 31.12.2023	28.02.2022- 31.12.2022
<i>Eurodes</i>		
Raamatupidamisteenus ja audiitorkulu	-17 954	-12 586
Arendustegevuse kulud	-1 494	-12 196
Muud tegevuskulud	-1 121	-10 331
Kindlustuskulud	-1 497	-1 176
Maamaks	-2 723	0
Õigusabikulud	-549	-966
Turunduskulud	-356	-161
Riigilõiv	-310	-100
Kokku	-26 004	-37 516

Vt ka lisa 9 – Kinnisvarainvesteeringud, kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud.

9. Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2023 on ettevõtte teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Eurodes

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m2)	Ehitus- aasta	Omandamise aeg	Soetus- maksumus	Turu- väärtus
Sõpruse pst 157	Tallinn, Eesti	2 704	2015	01.04.2022	5 498 756	5 840 000
Kokku		2 704			5 498 756	5 840 000

Seisuga 31.12.2022 on ettevõtte teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Eurodes

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m2)	Ehitus- aasta	Omandamise aeg	Soetus- maksumus	Turu- väärtus
Sõpruse pst 157	Tallinn, Eesti	2 539.9	2015	01.04.2022	5 498 756	5 600 000
Kokku		2 539.9			5 498 756	5 600 000

Kõikide kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramine on, tuginedes kasutatud hindamistehnika sisenditele, liigitatud 3. taseme õiglaseks väärtuseks.

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2023 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Seisuga 31. detsember 2023 ja 31. detsember 2022 kajastatud kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglaseväärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eeldusi:

Eurodes

2023. aastal:

Nimetus	Õiglane väärtus	Hindamis-meetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskonto-määr	Kapitali-satsiooni-määr	Keskmine üürihind €/m2/kuu
Sõpruse pst 157	5 840 000	Diskonteeritud rahavood	440 262	8.75%	6.75%	13.6
Kokku	5 840 000		440 262			

2022. aastal:

Nimetus	Õiglane väärtus	Hindamis-meetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskonto-määr	Kapitali-satsiooni-määr	Keskmine üürihind €/m2/kuu
Sõpruse pst 157	5 600 000	Diskonteeritud rahavood	418 884	8.75%	6.75%	13.74
Kokku	5 600 000		418 884			

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

- Üüritulu: vastavalt tegelikele üürilepingutele, arvestades eeldatavat indekseerimist.
- Vakantsus: arvestuslik vakantsusmäär võimaliku üürnike vahetumise ning üüri mittelaekumiste puhuks.
- Kapitalisatsioonimäär: põhineb eeldataval tootlustasemel eeldatava hoiuperioodi lõpus, sarnaste tehingute tulumäärade põhjal.
- Diskontomäär: kapitalisatsioonimäär kohandatuna kasvumääraga.

Kasutatud sisendid mõjutavad kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust järgmiselt:

- Vakantsusmäära suurenemine toob kaasa kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse vähenemise ja vakantsusmäära vähenemine kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse tõusu.
- Diskontomäära suurenemine toob kaasa kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse languse ja diskontomäära vähenemine kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse tõusu.

2023. aastal on ettevõtte kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

Eurodes

Saldo seisuga 28.02.2022	0
Soetused ja arendused	5 518 901
Õiglase väärtuse muutus	81 099
Saldo seisuga 31.12.2022	5 600 000
Soetused ja arendused	388
Õiglase väärtuse muutus	260 144
Saldo seisuga 31.12.2023	5 860 532

Ettevõtte kasumiaruandes kajastuvad muuhulgas alljärgnevad kinnisvarainvesteeringutega seotud tulud ja kulud ning saldod:

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2023 LÕPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

<i>Eurodes</i>	01.01.2023- 31.12.2023	28.02.2022 31.12.2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu	393 239	239 154
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-26 004	-37 516

Vt ka lisa 6. Müügitulu ja lisa 8. Mitmesugused tegevuskulud.

Ettevõtte ja üürnike vahel sõlmitud üürilepingud vastavad katkestamatute kasutusrendilepingutetingimustele. Nimetatud rendilepingute tulu jaguneb järgmiselt:

<i>Eurodes</i>	31.12.2023	31.12.2022
Kuni 1 aasta	389 523	337 408
2-5 aastat	1 558 092	1 349 632

10. Finantstulud ja -kulud

<i>Eurodes</i>	01.01.2023- 31.12.2023	28.02.2022- 31.12.2022
Intressitulud	2 539	14
Finantstulud kokku	2 539	14
Intressikulud	-250 760	-116 663
Teenustasud	0	-2 755
Finantskulud kokku	-250 760	-119 418
Kokku	-248 221	-119 404

11. Raha ja raha ekvivalendid

<i>Eurodes</i>	31.12.2023	31.12.2022
Raha arvelduskontodel	102 732	88 815
Kokku	102 732	88 815

Vt ka lisa 5 ja 18.

12. Nõuded ja ettemaksed

<i>Eurodes</i>	31.12.2023	31.12.2022
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed		
Nõuded ostjate vastu	11 034	13 462
Muud nõuded	14 144	6 155
Ettemaksed	131	1 239
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku	25 309	20 856
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed		
Muud nõuded	16 501	13 989
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	16 501	13 989
Lühi- ja pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	41 810	34 845

Vt ka lisa 5 ja 18.

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2023 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

13. Võlad ja ettemaksed

<i>Eurodes</i>	31.12.2023	31.12.2022
Lühiajalised võlad ja ettemaksed		
Võlad tarnijatele	14 487	38 001
Maksuvõlad	5 637	1 816
Viitvõlad	11 056	8 645
Lühiajalised võlad ja ettemaksed kokku	31 180	48 462
Pikaajalised võlad ja ettemaksed		
Üürnike tagatisrahad	34 761	34 661
Pikaajalised võlad ja ettemaksed kokku	34 761	34 661
Lühi- ja pikaajalised võlad ja ettemaksed kokku	65 941	83 123

Vt ka lisa 5.

14. Laenukohustised

<i>Eurodes</i>	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressi-määr	Alus-valuuta	Lõpp-tähtaeg	31.12.2023
	12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenukohustised							
				1.70% + 6 kuu			
Pangalaen	91 667	2 497 917	0	EURIBOR	EUR	24.03.2027	2 589 584
Omanikulaen	0	1 936 511	0	8%	EUR	16.03.2027	1 936 511
Pikaajalised laenud kokku	91 667	4 434 428	0				4 526 095
Laenukohustised kokku	91 667	4 434 428	0				4 526 095
	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressi-määr	Alus-valuuta	Lõpp-tähtaeg	31.12.2022
	12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenukohustised							
				1.70% + 6 kuu			
Pangalaen	91 667	2 589 584	0	EURIBOR	EUR	24.03.2027	2 681 251
Omanikulaen	0	1 816 840	0	5%	EUR	16.03.2027	1 816 840
Pikaajalised laenud kokku	91 667	4 406 424	0				4 498 091
Laenukohustised kokku	91 667	4 406 424	0				4 498 091

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2023 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

Swedbank AS pangalaenu tagasimakse toimub igakuiselt, tagastamise lõpptähtpäeval 24.03.2027 tagastatakse laenusumma jääk 2 299 305.49. Seisuga 31.12.2023 oli Swedbank AS kasuks seatud hüpoteek, kinnisvarainvesteeringu bilansiline maksumus on 5 860 532 eurot (lisa 9) ning 31.12.2022 oli maksumus 5 600 000 eurot.

Omanikulaenu põhiosa tagasimakse toimub ühes osas, laenulepingu lõppedes 16.03.2027. Laen võeti eesmärgiga soetada kinnisvarainvesteering.

15. Osakapital

<i>Eurodes</i>	31.12.2023	31.12.2022
LHV Pensionifond M	800	800
LHV Pensionifond L	2 900	2 900
LHV Pensionifond XL	850	850
LHV Pensionifond ROHELINE	450	450
Kokku	5 000	5 000

16. Tingimuslikud varad ja kohustised

Seisuga 31. detsember 2023 ei olnud ettevõttel pooleliolevaid kohtuasju.

Seisuga 31. detsember 2023 ei olnud ettevõttel tingimuslikke varasid.

Tingimuslik tulumaksukohustis

<i>Eurodes</i>	31.12.2023	31.12.2022
Ettevõtte jaotamata kasum	444 538	139 946
Potentsiaalne tulumaksukohustis	88 908	27 989
Dividendidena on võimalik välja maksta	355 630	111 957

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit aruandekuupäeva seisuga. Potentsiaalse tulumaksukohustise arvutamisel on rakendatud maksumäära 20/80.

17. Seotud osapooled

Ostud seotud osapooltelt:

<i>Eurodes</i>	31.12.2023	31.12.2022
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	17 043	2 833
Kokku	17 043	2 833

Saldod seotud osapooltega:

<i>Eurodes</i>	Nõuded 31.12.2023	Kohustised 31.12.2023	Nõuded 31.12.2022	Kohustised 31.12.2022
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	0	1 751	0	1 700
Omanikulaen ning arvestatud intressid	0	1 942 568	0	1 820 486
Kokku	0	1 944 319	0	1 822 186

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2023 LÕPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

Laenukohustised seotud osapooltega:

	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intressid
<i>Eurodes</i>					
Omanikulaen	1 816 840	119 671	0	1 936 511	122 082
Kokku	1 816 840	119 671	0	1 936 511	122 082

Vt ka lisa 14.

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud tasu ega ka antud muid soodustusi ja hüvitisi.

18. Finantsinstrumendid – õiglane väärtus

Ettevõtte hinnangul ei erine finantsseisundi aruandes korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade ja kohustiste õiglased väärtused oluliselt seisuga 31. detsember 2023 ja 31. detsember 2022 ettevõtte finantsseisundi aruandes kajastatavatest jääkväärtustest ning sellest tulenevalt ei ole õiglaseid väärtuseid esitatud.

	Bilansiline väärtus	
	31.12.2023	31.12.2022
<i>Eurodes</i>		
Finantsvarad		
Raha ja raha ekvivalendid	102 732	88 815
Tähtajalised deposiidid	34 000	0
Nõuded ja ettemaksed	25 309	20 856
Finantskohustised		
Võlad ja ettemaksed	4 592 036	4 581 214

Vt ka lisasid 5, 11 ja 12.

Õiglane väärtus

Ettevõtte kõik finantsvarad ja -kohustised on kajastatud finantsseisundi aruandes.

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eurodes

Jaotamata kasum 31.12.2023 seisuga	444 538
------------------------------------	---------

Juhatus teeb ettepaneku jaotada lõppenud majandusaasta jaotamata kasum järgnevalt:

Eelmiste perioodide jaotamata kasumisse	444 538
---	---------

/digitaalselt allkirjastatud/

/digitaalselt allkirjastatud/

Rait Riim
Juhatuse liige

Avo Rõõmusaar
Juhatuse liige

JUHATUSE ALLKIRJAD 2023. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame Sopruse pst 157 OÜ 2023. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

/digitaalselt allkirjastatud/

/digitaalselt allkirjastatud/

Rait Riim
Juhatuse liige

Avo Rõõmusaar
Juhatuse liige

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.05.2024

Sopruse pst 157 OÜ (registrikood: 16451118) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AVO RÕÕMUSSAAR	Juhatuse liige	30.05.2024
RAIT RIIM	Juhatuse liige	30.05.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Sopruse pst 157 OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Sopruse pst 157 OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab finantsseisundi aruannet seisuga 31.12.2023 ning koondkasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas olulist informatsiooni arvestuspõhimõtete kohta.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

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 arvestuseksperptide 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 arvamusel.

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 lahkneb oluliselt 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 ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandlusstandarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt 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.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

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 arvamus. 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 arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eero Kaup

Vandeaudiitori number 459

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Ahtri 4, Tallinn, Harju maakond, 10151

30.05.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Sopruse pst 157 OÜ (registrikood: 16451118) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	30.05.2024

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	505382	100.00%	Jah