

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: osühing Sõbra Kinnisvara

registrikood: 10944328

postiaadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn,
Vanemuise tn 65

postisihthnumber: 50410

telefon: +372 53467820

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	18
Vandeauditori aruanne	19

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.

2024. aasta kinnisvara üüriturg oli vaatamata geopoliitilise ebakindluse, eurotsooni kõrgete intressimäärade kui ka energiahindade tõttu suhteliselt stabiilne.

OÜ Sõbra Kinnisvara 2024. aasta müügitulu oli 2 917 281 eurot (2023: 1 964 595 eurot) ja aruandeaasta kasum oli 757 582 eurot (2023: -7 973 eurot).

2025.aastal kavatakse jätkata väljakujunenud üüritegevusega ja planeeritakse arendustegevusi vastavalt turuolukorrale.

Tähtsamad finantssuhtarvud:

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

2023 a. Maksevõime üldine tase = 2,50

2024 a. Maksevõime üldine tase = 2,06

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

2023 a. Võlakordaja = 0,43

2024 a. Võlakordaja = 0,37

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

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

2023 a. Varade rentaablus = 0,03

2024 a. Varade rentaablus = 0,08

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	61 947	97 281	
Nõuded ja ettemaksed	188 448	212 705	2
Varud	1 643 802	1 938 743	3
Kokku käibevarad	1 894 197	2 248 729	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	47 410	18 159	2
Kinnisvarainvesteeringud	13 883 593	14 120 182	4
Materiaalsed põhivarad	121 506	4 836	5
Kokku põhivarad	14 052 509	14 143 177	
Kokku varad	15 946 706	16 391 906	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	200 276	440 118	7
Võlad ja ettemaksed	485 187	460 005	8
Kokku lühiajalised kohustised	685 463	900 123	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 282 458	6 109 237	7
Kokku pikaajalised kohustised	5 282 458	6 109 237	
Kokku kohustised	5 967 921	7 009 360	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	12 782	12 782	
Ülekurss	293 994	293 994	
Kohustuslik reservkapital	1 278	1 278	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 913 149	9 082 465	9
Aruandeaasta kasum (kahjum)	757 582	-7 973	9
Kokku omakapital	9 978 785	9 382 546	
Kokku kohustised ja omakapital	15 946 706	16 391 906	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	2 917 281	1 964 595	10
Muud äritulud	575 755	12 654	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 892 799	-998 977	12
Mitmesugused tegevuskulud	-152 155	-143 546	13
Tööjõukulud	-188 769	-162 336	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6 731	-1 946	5
Muud ärikulud	-46 694	-250 492	
Ärikasum (kahjum)	1 205 888	419 952	
Intressitulud	2 520	14 609	
Intressikulud	-415 724	-418 378	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	792 684	16 183	
Tulumaks	-35 102	-24 156	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	757 582	-7 973	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Sõbra Kinnisvara (edaspidi Ettevõte) 2024. 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.

2024. 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. laenu nõuded) 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 (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 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 usaldusväärtelt 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.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nende seotud tulusid vastavalt tulude ja kulude vastavuse printsiibile.

Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kantakse kuludesse perioodil, mil nad loovad majanduslikku kasu.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 14% või 20% (14/86 või 20/80 dividendide netosummast). Madalamat tulumaksumäära 14% (14/86 dividendide netosummast) rakendatakse regulaarsetele kasumijaotistele. Madalam maksumäär rakendub, 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. Kuna füüsilistele isikutele makstavatelt dividendidelt tuleb täiendavalt kinni pidada 7% tulumaksu, ei vähenda madalam maksumäär füüsilistest isikutest osanike maksukoormust. Alates 01.01.2025 rakendub tulumaksu määr 22%.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse bilansis 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. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksuvara ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära 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)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	210 008	164 559	45 449
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 215	8 215	0
Laenunõuded	10 000	10 000	0
Muud nõuded	897	897	0
Intressinõuded	897	897	0
Ettemaksed	6 738	4 777	1 961
Tulevaste perioodide kulud	6 738	4 777	1 961
Muud makstud ettemaksed	0	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	235 858	188 448	47 410

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	148 039	148 039	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10 431	10 431	0
Laenunõuded	27 050	22 000	5 050
Muud nõuded	1 185	1 185	0
Intressinõuded	1 185	1 185	0
Ettemaksed	44 159	31 050	13 109
Tulevaste perioodide kulud	43 909	30 800	13 109
Muud makstud ettemaksed	250	250	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	230 864	212 705	18 159

Antud laenu intressimäär on 24% aastas, alusvaluuta euro, maksetähtaeg 21.04.2025.a.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Müügiootel kinnisvara	1 643 802	1 938 743
Kokku varud	1 643 802	1 938 743

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2023		
Soetusmaksumus	1 056 703	1 056 703
Jääkmaksumus	1 056 703	1 056 703
Ostud ja parendused	69 873	69 873
31.12.2024		
Soetusmaksumus	1 126 576	1 126 576
Jääkmaksumus	1 126 576	1 126 576

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2023	13 063 479
Ostud ja parendused	271 783
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	565 173
Ümberliigitamised	-1 143 418
31.12.2024	12 757 017

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 416 172	1 250 085
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-398 595	-465 772

Kinnisvarainvesteeringute väärtused on hinnatud kinnisvaraekspertide poolt tulumeetodi, võrdlusmeetodi või kombineeritud võrdluse- ja tulumeetodi alusel, võttes aluseks kapitalisatsioonimäärad 6%-7% ja diskontomäärad 8%-9%.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2023						
Soetusmaksumus	0	2 348	4 559	6 907	5 493	12 400
Akumuleeritud kulum	0	-1 018	-3 958	-4 976	-2 588	-7 564
Jääkmaksumus	0	1 330	601	1 931	2 905	4 836
Ostud ja parendused	120 315	3 087	0	123 402	0	123 402
Muud ostud ja parendused	120 315	3 087	0	123 402	0	123 402
Amortisatsioonikulu	-4 709	-675	-601	-5 985	-747	-6 732
31.12.2024						
Soetusmaksumus	120 315	5 435	3 000	128 750	5 493	134 243
Akumuleeritud kulum	-4 709	-1 693	-3 000	-9 402	-3 335	-12 737
Jääkmaksumus	115 606	3 742	0	119 348	2 158	121 506

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2024	2023
Kasutusrenditulu	1 416 172	1 250 085
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2024	31.12.2023
12 kuu jooksul	1 416 000	1 250 000
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	13 883 593	14 120 182
Kokku	13 883 593	14 120 182

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2024	2023
Kasutusrendikulu	39 589	35 911
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2024	31.12.2023
12 kuu jooksul	3 680	25 795

1-5 aasta jooksul	13 280	87 661
-------------------	--------	--------

Ettevõtte rendib transpordivahendeid.

Ettevõtte üürib välja elamis ja -äriruume.

Lisa 7 Laenukohustised
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	5 471 110	196 243	5 274 867	0	5,21%-5,37%	Euro	25.06.2027
Pikaajalised laenud kokku	5 471 110	196 243	5 274 867				
Kapitalirendikohustised kokku	11 624	4 033	7 591	0			
Laenukohustised kokku	5 482 734	200 276	5 282 458	0			

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen 1	270 000	270 000			10%	Euro	31.12.2024
Lühiajalised laenud kokku	270 000	270 000					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	6 279 355	170 118	6 109 237	0	6,89%-7,05%	Euro	25.06.2027
Pikaajalised laenud kokku	6 279 355	170 118	6 109 237	0			
Laenukohustised kokku	6 549 355	440 118	6 109 237	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Ehitised	14 082 728	14 550 743
Kokku	14 082 728	14 550 743

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

Kapitalirendi kohustuse intress 5,285%, alusvaluuta euro, maksetähtaeg 16.09.2027.a.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	74 853	74 853
Võlad töövõtjatele	20 427	20 427
Maksuvõlad	32 837	32 837
Muud võlad	17 336	17 336
Intressivõlad	10 611	10 611
Muud viitvõlad	6 725	6 725
Saadud ettemaksed	339 734	339 734
Tulevaste perioodide tulud	297 500	297 500
Muud saadud ettemaksed	42 234	42 234
Kokku võlad ja ettemaksed	485 187	485 187
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	97 892	97 892
Võlad töövõtjatele	11 900	11 900
Maksuvõlad	28 306	28 306
Muud võlad	37 463	37 463
Intressivõlad	32 579	32 579
Muud viitvõlad	4 884	4 884
Saadud ettemaksed	284 444	284 444
Tulevaste perioodide tulud	246 390	246 390
Muud saadud ettemaksed	38 054	38 054
Kokku võlad ja ettemaksed	460 005	460 005

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	7 543 169	7 259 594
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 127 561	1 814 898
Kokku tingimuslikud kohustised	9 670 730	9 074 492

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	2 917 281	1 964 595	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 917 281	1 964 595	
Kokku müügitulu	2 917 281	1 964 595	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üüritulu	1 416 172	1 250 085	4
Kauba ja teenuse müük	55 750	23 192	
Kinnisvara müük	1 405 000	645 000	
Haldusteenus	40 359	46 318	
Kokku müügitulu	2 917 281	1 964 595	

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2024	2023
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	555 334	0
Trahhid, viivised ja hüvitised	5 649	4 479
Varude jääkide muutus	9 841	0
Muud	4 931	8 175
Kokku muud äritulud	575 755	12 654

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2024	2023
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	-1 478 213	-551 726
Üür ja rent	-660	-3 725
Hoonete remondi- ja halduskulud	-260 831	-306 044
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-127 603	-103 062
Muud	-25 492	-34 420
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 892 799	-998 977

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud
(eurodes)

	2024	2023
Mitmesugused bürookulud	-5 420	-11 696
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-3 814	0
Ostetud teenused	-62 135	-62 536
Transpordikulud	-58 220	-61 663
Personaliga seotud kulud	-12 927	-6 939
Muud	-9 639	-712
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-152 155	-143 546

Lisa 14 Tööjõukulud
(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	-140 801	-121 595
Sotsiaalmaksud	-47 968	-40 741
Kokku tööjõukulud	-188 769	-162 336
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	9	6

Lisa 15 Seotud osapooled
(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	133 295	116 385	
Kokku nõuded ja ettemaksed	133 295	116 385	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	270 000	8
Kokku laenukohustised	0	270 000	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	271 379	236	
Kokku võlad ja ettemaksed	271 379	236	

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	45 449	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	45 449	0	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	5 050	0	0	5 050	0	
Kokku antud laenud	5 050	0	0	5 050	0	

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	5 050	0	-5 050	0	0	2
Kokku antud laenud	5 050	0	-5 050	0	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	270 000	0	270 000	20 867	
Kokku laenukohustised	0	270 000	0	270 000	20 867	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	270 000	20 000	290 000	0	21 791	
Kokku laenukohustised	270 000	20 000	290 000	0	21 791	

MÜÜDUD	2024			2023		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	90 160	0	110 000	59 092	0
Kokku müüdid	0	90 160	0	110 000	59 092	0

OSTETUD	2024			2023		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	42 340	0	1 735 090	17 887	834 000
Kokku ostetud	0	42 340	0	1 735 090	17 887	834 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	20 773	44 820

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.04.2025

osaühing Sõbra Kinnisvara (registrikood: 10944328) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERGO MÖTTUS	Juhatuse liige	17.04.2025
TALVI MÖTTUS	Juhatuse liige	17.04.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Sõbra Kinnisvara osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud osaühing Sõbra Kinnisvara (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2024 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 2024 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 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 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 lahknep 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 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 auditiprotseduure 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, 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 märkimisväärsed kahtlused 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 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.

Enre Oru

Vandeaudiitori number 344

Baker Tilly Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 84

Järve 2, Tallinn 11314

18. aprill 2025

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Sõbra Kinnisvara (registrikood: 10944328) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENRE ORU	Vandeaudiitor	18.04.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 913 149
Aruandeaasta kasum (kahjum)	757 582
Kokku	9 670 731
Jaotamine	
Dividendideks	104 957
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	9 565 774
Kokku	9 670 731

Kasumi jaotamise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 913 149
Aruandeaasta kasum (kahjum)	757 582
Kokku	9 670 731
Jaotamine	
Dividendideks	104 957
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	9 565 774
Kokku	9 670 731

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68111	EMTAK 2025	1405000	48.16%	Jah
Külaliskorterid	55204	EMTAK 2025	866161	29.69%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	550011	18.85%	Ei
Muu kinnisvaraalane tegevus tasu eest või lepingu alusel	6832	EMTAK 2025	84393	2.89%	Ei
Mootorsõidukite jaemüük	47811	EMTAK 2025	11716	0.40%	Ei