



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: osäühing Sõbra Kinnisvara

registrikood: 10944328

tänav a nimi: Võru tänav

maja number: 54

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 50108

telefon: +372 5346 7820

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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Muud nõuded	11
Lisa 6 Varud	11
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 8 Materiaalne põhivara	12
Lisa 9 Laenukohustused	13
Lisa 10 Kasutusrent	13
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad	14
Lisa 13 Osakapital	14
Lisa 14 Müügitulu	15
Lisa 15 Muud äritulud	15
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 18 Tööjõukulud	16
Lisa 19 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 20 Seotud osapooled	16

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 2012 aasta tegevuseks oli kinnisvara ost, müük ja arendamine ning üürimine.

2012 aasta kinnisvaraturg oli suhteliselt stabiilne, me ei prognoosi turul suuri kõikumisi ka 2013 aastaks. 2013 aastal plaanib ettevõtte pooleliolevad kinnisvaraobjektid lõpetada ja valmis korterid müüa. Samuti on plaanis osta kinnisvara, mida on võimalik arendada edasimüügi või üüritulu saamiseks.

OÜ Sõbra Kinnisvara 2012 aasta müügitulu oli 1 128 753 eurot ja aruandeaasta kasum oli 478 588 eurot.

Tähtsamad finantssuhtarvud:

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

2012 a. Maksevõime üldine tase = 1,2

2011 a. Maksevõime üldine tase = 0,9

Ettevõtte on aastaid finantseerinud kinnisvaraga seotud tehinguid lühiajaliste pangalaenudega.

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

2012 a. Võlakordaja=0,51

2011 a. Võlakordaja=0,46

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

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

2012 a. Varade rentaaalus=0,2

2011 a. Varade rentaaalus=0,3

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	39 025	85 982	2
Nõuded ja ettemaksed	78 414	105 537	3
Varud	1 948 564	710 533	6
Kokku käibevara	2 066 003	902 052	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 409 855	1 369 855	7
Materiaalne põhivara	10 858	8 157	8
Kokku põhivara	1 420 713	1 378 012	
Kokku varad	3 486 716	2 280 064	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 693 086	1 014 980	9
Võlad ja ettemaksed	77 923	31 680	11
Kokku lühiajalised kohustused	1 771 009	1 046 660	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	3 715	0	9
Kokku pikaajalised kohustused	3 715	0	
Kokku kohustused	1 774 724	1 046 660	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	12 782	12 782	13
Ülekurss	293 994	293 994	
Kohustuslik reservkapital	1 278	1 278	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	925 350	386 246	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	478 588	539 104	
Kokku omakapital	1 711 992	1 233 404	
Kokku kohustused ja omakapital	3 486 716	2 280 064	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	1 128 753	742 060	14
Muud äritulud	230 663	711 247	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-656 099	-775 379	16
Mitmesugused tegevuskulud	-60 113	-46 521	17
Tööjõukulud	-20 062	-27 161	18
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-4 499	-5 456	8
Muud ärikulud	-1 469	-2 913	
Ärikasum (kahjum)	617 174	595 877	
Finantstulud ja -kulud	-138 586	-56 773	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	478 588	539 104	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	478 588	539 104	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	617 174	595 877	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4 499	5 456	8
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-937	
Muud korrigeerimised	-40 000	-710 310	15
Kokku korrigeerimised	-35 501	-705 791	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-7 664	-46 609	
Varude muutus	-1 238 031	-161 368	6
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	46 243	-15 300	
Kokku rahavood äritegevusest	-617 779	-333 191	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	12 800	
Antud laenud	-72 000	-346 182	3
Antud laenude tagasimaksed	106 787	369 580	3
Laekunud intressid	654	8 510	19
Kokku rahavood investeerimistegevusest	35 441	44 708	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 869 201	742 114	9
Saadud laenude tagasimaksed	-1 192 185	-344 417	9
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-2 395	0	9
Makstud intressid	-139 240	-65 284	19
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	535 381	332 413	
Kokku rahavood	-46 957	43 930	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	85 982	42 052	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-46 957	43 930	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	39 025	85 982	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	12 782	293 994	1 278	386 246	694 300
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	539 104	539 104
31.12.2011	12 782	293 994	1 278	925 350	1 233 404
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	478 588	478 588
31.12.2012	12 782	293 994	1 278	1 403 938	1 711 992

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Sõbra Kinnisvara 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Varud

Varude mõiste hõlmab lisaks müügiks ostetud kaupadele ka edasimüügiks hoitavat kinnisvara. 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 tavapärasest äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

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-aastaselt 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".

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 soetus-maksumus 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 väärtustamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata

enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Sõidukid	3-5 aastat

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 nõuetena.

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 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi 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. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

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 tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisas.

Seotud osapooled

Seotud osapooltena käsitletakse ettevõtte tegevjuhtkonda.

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	7 710	76 043
Arvelduskontod	31 315	9 939
Kokku raha	39 025	85 982

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	29 752	29 752	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	29 752	29 752	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	16 092	16 092	0	0	4
Muud nõuded	3 186	3 186	0	0	5
Laenunõuded	3 186	3 186	0	0	
Ettemaksed	29 384	29 384	0	0	
Muud makstud ettemaksed	29 384	29 384	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	78 414	78 414	0	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	17 515	17 515	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	17 515	17 515	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	32 706	32 706	0	0	4
Muud nõuded	37 973	37 973	0	0	5
Laenunõuded	37 973	37 973	0	0	
Ettemaksed	17 343	17 343	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	105 537	105 537	0	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	16 092	0	32 012	0
Üksikisiku tulumaks	0	149	0	2 939
Sotsiaalmaks	0	338	0	4 713
Kohustuslik kogumispension	0	21	0	143
Töötuskindlustusmaksed	0	12	0	0
Ettemaksukonto jääk	0		694	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16 092	520	32 706	7 795

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	3 186	3 186	0	0
Kokku muud nõuded	3 186	3 186	0	0

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	37 973	37 973	0	0
Kokku muud nõuded	37 973	37 973	0	0

Laenude alusvaluutaks on euro, intressimäärad jäävad 7-14% vahele.

Lisa 6 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Ehitusjärgus kinnisvara	1 383 262	643 830
Müügiootel kinnisvara	565 302	66 703
Kokku varud	1 948 564	710 533

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	659 545
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	710 310
31.12.2011	1 369 855
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	40 000
31.12.2012	1 409 855

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	133 717	129 760
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-28 509	-30 410

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	44 054	44 054	44 054
Akumuleeritud kulum	-18 578	-18 578	-18 578
Jääkmaksumus	25 476	25 476	25 476
Amortisatsioonikulu	-5 456	-5 456	-5 456
Müügid	-11 863	-11 863	-11 863
31.12.2011			
Soetusmaksumus	15 294	15 294	15 294
Akumuleeritud kulum	-7 137	-7 137	-7 137
Jääkmaksumus	8 157	8 157	8 157
Ostud ja parendused	7 200	7 200	7 200
Amortisatsioonikulu	-4 499	-4 499	-4 499
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

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

	2012	2011
Masinad ja seadmed	0	12 800
Transpordivahendid	0	12 800
Kokku	0	12 800

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaenud	1 044 496	1 044 496		
Muud laenud	647 500	647 500		
Lühiajalised laenud kokku	1 691 996	1 691 996		
Kapitalirendikohustused kokku	4 805	1 090	3 715	0
Laenukohustused kokku	1 696 801	1 693 086	3 715	0

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaenud	505 980	505 980		
Muud laenud	509 000	509 000		
Lühiajalised laenud kokku	1 014 980	1 014 980		
Laenukohustused kokku	1 014 980	1 014 980	0	0

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Ehitised	3 218 616	2 103 734
Kokku	3 218 616	2 103 734

Laenukohustuste alusvaluutaks on euro, intressimäärad jäävad 7-14% vahele.

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2012	2011
Kasutusrendikulu	24 376	0
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	6 774	0
1-5 aasta jooksul	20 321	0

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	25 065	25 065	0	0	
Võlad töövõtjatele	250	250	0	0	
Maksuvõlad	520	520	0	0	4
Muud võlad	139	139	0	0	
Muud viitvõlad	139	139	0	0	
Saadud ettemaksed	51 949	51 949	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	51 949	51 949	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	77 923	77 923	0	0	

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	3 318	3 318	0	0	
Maksuvõlad	7 795	7 795	0	0	4
Saadud ettemaksed	20 567	20 567	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	31 680	31 680	0	0	

Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	1 109 111	731 026
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	294 827	194 324
Kokku tingimuslikud kohustused	1 403 938	925 350

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	12 782	12 782
Osade arv (tk)	2	2
Ettevõtte osakapital koosneb kahest osast nimiväärtusega 6 391 eurot.		

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 128 753	742 060
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 128 753	742 060
Kokku müügitulu	1 128 753	742 060
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üüritulu	133 717	129 760
Kinnisvaraala konsultatsioon ja hindamine	1 150	63 951
Kinnisvara müük	936 100	548 349
Haldusteenus	57 786	0
Kokku müügitulu	1 128 753	742 060

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	937
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	40 000	710 310
Trahvid, viivised ja hüvitised	190 663	0
Kokku muud äritulud	230 663	711 247

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Tooraine ja materjal	-50 826	-30 410
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	-572 999	-568 957
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-13 559	-6 775
Alltöövõtutööd	-18 715	-169 237
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-656 099	-775 379

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused bürookulud	-3 237	-5 573
Lähetuskulud	-5 783	-10 779
Koolituskulud	-1 429	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	-57	0
Muud	-49 607	-30 169
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-60 113	-46 521

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	-15 020	-20 422
Sotsiaalmaksud	-5 042	-6 739
Kokku tööjõukulud	-20 062	-27 161
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	2

Lisa 19 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	654	8 510
Intressitulu laenudelt	638	8 445
Muud intressitulud	16	65
Intressikulud	-139 240	-65 283
Intressikulu laenudelt	-123 767	-62 059
Muud intressikulud	-15 473	-3 224
Kokku finantstulud ja -kulud	-138 586	-56 773

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	8 831	20 422

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on:

osaühing Sõbra Kinnisvara (registrikood: 10944328) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERGO MÕTTUS	Juhatuse liige	18.03.2013
Resolutsioon:	5+	
TALVI MÕTTUS	Juhatuse liige	18.03.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Sõbra Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Sõbra Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2012, ning kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 16, on kaasatud käesolevale aruandele.

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 Sõbra Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega.

Muu asjaolu

Vastavad arvandmed 31. detsember 2011 lõppenud majandusaasta kohta on auditeerimata, kuna Sõbra Kinnisvara OÜ 31. detsember 2011 lõppenud majandusaastal ei olnud raamatupidamise aruande auditeerimise kohustust.

Sõbra Kinnisvara OÜ 31. detsembril 2011 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on üle vaadatud, mille kohta on avaldatud modifitseerimata arvamus selle aruande kohta 21. juunil 2012.

Enre Oru

Vandeaudiitori number 344

Baker Tilly Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 84

Pärnu mnt 21, Tallinn 10141

18. märts 2013

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Sõbra Kinnisvara (registrikood: 10944328) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENRE ORU	Vandeaudiitor	19.03.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	925 350
Aruandeaasta kasum (kahjum)	478 588
Kokku	1 403 938
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 403 938
Kokku	1 403 938

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	925 350
Aruandeaasta kasum (kahjum)	478 588
Kokku	1 403 938
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 403 938
Kokku	1 403 938

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	936100	82.93%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	133717	11.85%	Ei
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	57786	5.12%	Ei
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	1150	0.10%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Talvi Mõttus	48204212734		6391 EUR
Ergo Mõttus	38006232740		6391 EUR

Sidevahendid

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