

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: osäühing Sõbra Kinnisvara

registrikood: 10944328

tänavanimi: Võru tn 54

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 50108

telefon: +372 53467820

e-posti aadress: info@sobrakinnisvara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Varud	12
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalne põhivara	14
Lisa 8 Kasutusrent	14
Lisa 9 Laenukohustused	16
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad	17
Lisa 12 Osakapital	17
Lisa 13 Müügitulu	18
Lisa 14 Muud äritulud	18
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 17 Tööjõukulud	19
Lisa 18 Seotud osapooled	19
Aruande allkirjad	21
Vandeaudiitori aruanne	22

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 2015 aasta tegevuseks oli kinnisvara ost, müük ja arendamine ning üürimine.

2015 aasta kinnisvaraturg oli suhteliselt stabiilne, me ei prognoosi turul suuri kõikumisi ka 2016 aastaks. Plaanis on osta kinnisvara, mida on võimalik arendada edasimüügi või üüritulu saamiseks.

OÜ Sõbra Kinnisvara 2015 aasta müügitulu oli 649 153 eurot ja aruandeaasta kasum oli 170 516 eurot.

Tähtsamad finantssuhtarvud:

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

2015 a. Maksevõime üldine tase = 0,8

2014 a. Maksevõime üldine tase = 8,8

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

2015 a. Võlakordaja = 0,46

2014 a. Võlakordaja = 0,36

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

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

2015 a. Varade rentaablus = 0,04

2014 a. Varade rentaablus = 0,13

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	43 653	17 446	2
Nõuded ja ettemaksed	168 535	263 338	3
Varud	386 500	850 000	4
Kokku käibevara	598 688	1 130 784	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	25 974	29 631	3
Kinnisvarainvesteeringud	4 880 893	3 263 802	6
Materiaalne põhivara	1 016	1 860	7
Kokku põhivara	4 907 883	3 295 293	
Kokku varad	5 506 571	4 426 077	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	110 734	103 539	9
Võlad ja ettemaksed	656 856	24 859	10
Kokku lühiajalised kohustused	767 590	128 398	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 752 917	1 482 131	9
Kokku pikaajalised kohustused	1 752 917	1 482 131	
Kokku kohustused	2 520 507	1 610 529	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	12 782	12 782	12
Ülekurss	293 994	293 994	
Kohustuslik reservkapital	1 278	1 278	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 507 494	1 988 386	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	170 516	519 108	
Kokku omakapital	2 986 064	2 815 548	
Kokku kohustused ja omakapital	5 506 571	4 426 077	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	649 153	1 258 384	13
Muud äritulud	112 898	165 534	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-415 912	-683 435	15
Mitmesugused tegevuskulud	-72 006	-65 122	16
Tööjõukulud	-42 784	-35 987	17
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 953	-25 069	7
Muud ärikulud	-1 875	-361	
Kokku ärikasum (-kahjum)	227 521	613 944	
Intressikulud	-73 367	-99 030	
Muud finantstulud ja -kulud	16 362	4 194	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	170 516	519 108	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	170 516	519 108	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	227 521	613 944	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 953	25 069	7
Muud korrigeerimised	-86 448	-164 000	6
Kokku korrigeerimised	-84 495	-138 931	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	29 191	20 595	
Varude muutus	300 500	444 550	4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	102 412	-60 341	10
Kokku rahavood äritegevusest	575 129	879 817	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 108	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-840 713	-555 440	6
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	130 000	6
Antud laenud	-146 500	-210 000	
Antud laenude tagasimaksed	213 520	14 248	
Laekunud intressid	18 595	1 445	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-756 206	-619 747	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	455 000	1 098 795	
Saadud laenude tagasimaksed	-175 838	-1 315 227	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-1 201	-1 145	
Makstud intressid	-70 677	-99 030	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	207 284	-316 607	
Kokku rahavood	26 207	-56 537	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	17 446	73 983	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	26 207	-56 537	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	43 653	17 446	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	12 782	293 994	1 278	1 988 386	2 296 440
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	519 108	519 108
31.12.2014	12 782	293 994	1 278	2 507 494	2 815 548
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	170 516	170 516
31.12.2015	12 782	293 994	1 278	2 678 010	2 986 064

Informatsioon osakapitali jagunemise kohta on esitatud Lisas 12.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Sõbra Kinnisvara 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Varud

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

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel hindaja poolt määratud turuhinnal, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes). Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud".

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 akumuliseeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

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

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1 100 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5 aastat

Rendid

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

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

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

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

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

Finantskohustused

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

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

Kohustuslik reservkapital

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

Reservi kasutatakse kahjumi katmiseks või osakapitali suurendamiseks.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

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

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Seotud osapooltena käsitletakse ettevõtte omanikke ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Sularaha kassas	3 839	7 539
Arvelduskontod	39 814	9 907
Kokku raha	43 653	17 446

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	114 581	114 581	0	
Ostjatelt laekumata arved	117 433	117 433	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-2 852	-2 852	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	13 482	13 482	0	5
Muud nõuded	64 539	38 565	25 974	
Laenunõuded	64 231	38 257	25 974	
Intressinõuded	308	308	0	
Ettemaksed	1 907	1 907	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 747	1 747	0	
Muud makstud ettemaksed	160	160	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	194 509	168 535	25 974	

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

Laenude alusvaluutaks on euro, intressimäärad jäävad 0-3% vahele ning laenu tähtajad on 2016.aastal, 31.10.2017 ja 27.11.2020 kuupäevadel. Muude pikaajaliste nõuete all kajastatakse ostuoptsioone kinnisvara eest.

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Müügiootel kinnisvara	386 500	850 000
Kokku varud	386 500	850 000
	2015	2014
Varude allahindlus ja mahakandmine	-26 500	-38 000

Varudest on ümberklassifitseeritud kinnisvarainvesteeringute alla objektid väärtuses 236 000 eurot ning kinnisvarainvesteeringutest on ümberklassifitseeritud varude alla objekt väärtuses 73 000 eurot.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	13 482	3 131	124	0
Üksikisiku tulumaks	0	983	0	216
Erisoodustuse tulumaks	0	328	0	0
Sotsiaalmaks	0	1 850	0	447
Kohustuslik kogumispension	0	111	0	27
Töötuskindlustusmaksed	0	73	0	19
Ettemaksukonto jääk	0		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13 482	6 476	124	709

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2013			
Soetusmaksumus	0	317 182	317 182
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	317 182	317 182
Ostud ja parendused	0	555 440	555 440
Amortisatsioonikulu	0	-20 570	-20 570
Ümberklassifitseerimised	3 750	0	3 750
31.12.2014			
Soetusmaksumus	3 750	872 622	876 372
Akumuleeritud kulum	0	-20 570	-20 570
Jääkmaksumus	3 750	852 052	855 802
Ostud ja parendused	0	717 643	717 643
Ümberklassifitseerimised	0	-852 052	-852 052
31.12.2015			
Soetusmaksumus	3 750	717 643	721 393
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	3 750	717 643	721 393

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	2 377 750
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	164 000
Müügid	-130 000
Ümberklassifitseerimised	-3 750
31.12.2014	2 408 000
Ostud ja parendused	650 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	86 448
Ümberklassifitseerimised	1 015 052
31.12.2015	4 159 500

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	271 083	170 964
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-59 110	-42 727

Soetusmaksumuses kajastatakse kinnisvaraobjekte, mis on lõpetamata objektid (arendusjärgus).

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on hinnatud sõltumatu hindaja poolt.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu vt. lisa 13.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2013				
Soetusmaksumus	22 494	0	22 494	22 494
Akumuleeritud kulum	-16 135	0	-16 135	-16 135
Jääkmaksumus	6 359	0	6 359	6 359
Amortisatsioonikulu	-4 499	0	-4 499	-4 499
31.12.2014				
Soetusmaksumus	22 494	0	22 494	22 494
Akumuleeritud kulum	-20 634	0	-20 634	-20 634
Jääkmaksumus	1 860	0	1 860	1 860
Ostud ja parendused	0	1 108	1 108	1 108
Amortisatsioonikulu	-1 860	-92	-1 952	-1 952
31.12.2015				
Soetusmaksumus	22 494	1 108	23 602	23 602
Akumuleeritud kulum	-22 494	-92	-22 586	-22 586
Jääkmaksumus	0	1 016	1 016	1 016

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2015	2014	Lisa nr
Kasutusrenditulu	271 083	170 964	13
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
12 kuu jooksul	271 000	171 000	

Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	4 159 500	3 280 622	6
Kokku	4 159 500	3 280 622	

Kinnisvara üürilepingud sõlmitakse tähtajatult.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2015	2014	Lisa nr
Kasutusrendikulu	26 350	12 628	
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
12 kuu jooksul	6 090	6 422	
1-5 aasta jooksul	519	7 055	

Ettevõtte rendib transpordivahendit ja kasutusvalduse korras äriruume.

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	1 862 282	109 473	1 752 809	0	3,250%	Euro	17.06.2019
Pikaajalised laenud kokku	1 862 282	109 473	1 752 809	0			
Kapitalirendikohustused kokku	1 369	1 261	108	0			
Laenukohustused kokku	1 863 651	110 734	1 752 917	0			

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

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Ehitised	3 172 000	3 258 000
Kokku	3 172 000	3 258 000

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

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	611 635	611 635	
Võlad töövõtjatele	2 859	2 859	
Maksuvõlad	6 476	6 476	5
Muud võlad	3 540	3 540	
Intressivõlad	2 690	2 690	
Muud viitvõlad	850	850	
Saadud ettemaksed	32 346	32 346	
Kokku võlad ja ettemaksed	656 856	656 856	

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	8 630	8 630	
Võlad töövõtjatele	509	509	
Maksuvõlad	709	709	5
Muud võlad	320	320	
Muud viitvõlad	320	320	
Saadud ettemaksed	14 691	14 691	
Kokku võlad ja ettemaksed	24 859	24 859	

Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	2 142 408	2 005 995
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	535 602	501 499
Kokku tingimuslikud kohustused	2 678 010	2 507 494

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	12 782	12 782
Osade arv (tk)	2	2
Ettevõtte osakapital koosneb kahest osast nimiväärtusega 6 391 eurot.		

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	649 153	1 258 384	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	649 153	1 258 384	
Kokku müügitulu	649 153	1 258 384	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üüritulu	271 083	170 964	6
Kinnisvaraala konsultatsioon ja hindamine	5 083	1 126	
Kinnisvara müük	340 167	1 061 308	
Haldusteenus	32 820	24 986	
Kokku müügitulu	649 153	1 258 384	

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	86 448	164 000	6
Trahhid, viivised ja hüvitised	24 285	1 433	
Muud	2 165	101	
Kokku muud äritulud	112 898	165 534	

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Varude allahindlus ja mahakandmine	-26 500	-38 000	4
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-1 282	0	
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	-319 000	-594 199	
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-5 148	-21 871	
Alltöövõtutööd	0	-10 000	
Üür ja rent	-19 030	0	
Kaubad ja teenused	-44 952	-19 365	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-415 912	-683 435	

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Mitmesugused bürookulud	-5 965	-2 871
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-5 383	-84
Personaliga seotud kulud	-15 788	-7 902
Ostetud teenused	-17 021	-28 605
Kasutusrent	-7 320	-6 628
Muud	-20 529	-19 032
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-72 006	-65 122

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	-32 138	-26 963
Sotsiaalmaksud	-10 488	-8 955
Pensionikulu	-158	-69
Kokku tööjõukulud	-42 784	-35 987
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	58 711	602 214	967 957	519

2015	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 288 926	6 425	146 500	356 500

2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	186 449	250 154	210 000	0	72 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014
Arvestatud tasu	12 383	14 256

Seotud osapoolelt saadud ja antud laenu intress 4% aastas.

31.12.2015: laenu saldo 0 eurot (31.12.2014: 2 748 eurot).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.05.2016

osaühing Sõbra Kinnisvara (registrikood: 10944328) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERGO MÖTTUS	Juhatuse liige	23.05.2016
TALVI MÖTTUS	Juhatuse liige	23.05.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Sõbra Kinnisvara osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Sõbra Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2015, 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 on esitatud lehekülgedel 4 kuni 20.

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 arvestuspoliitikate 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 märkusega auditiarvamusele.

Märkusega arvamus avaldamise alus

Ettevõtte poolt sõlmitud laenulepingu tingimuste kohaselt on krediitdiasutusel õigus kontrollida finantskohustuse täitmist, mille aluseks on DSCR (EBITDA/ võlakohustuste põhiosa ja intressid, sh swap maksed) arvestusperioodi kohta, mis lõpeb 31.12.2015. Ettevõtte ei ole pikaajalise laenulepinguga sätestatud finantssuhtarve suutnud täita, mistõttu bilansipäeval on krediitdiasutusel õigus laen koheselt tagasi kutsuda. Sellisel juhul tuleb saadud laenu pikaajaline osa summas 1 753 tuhat eurot kajastada lühiajalise kohustusena.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamus alus“ kirjeldatud asjaolu mõju, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Sõbra Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega.

Enre Oru

Vandeaudiitori number 344

Baker Tilly Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 84

Tornimäe 5, Tallinn 10145

25. mai 2016

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Sõbra Kinnisvara (registrikood: 10944328) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENRE ORU	Vandeaudiitor	25.05.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 507 494
Aruandeaasta kasum (kahjum)	170 516
Kokku	2 678 010
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 678 010
Kokku	2 678 010

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 507 494
Aruandeaasta kasum (kahjum)	170 516
Kokku	2 678 010
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 678 010
Kokku	2 678 010

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	340167	52.40%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	271082	41.76%	Ei
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	28404	4.38%	Ei
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	9500	1.46%	Ei

Sidevahendid

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