

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: osäühing Sõbra Kinnisvara

registrikood: 10944328

tänavanimi: Vanemuise tn 65

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 50410

telefon: +372 5346 7820

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	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 6 Kasutusrent	12
Lisa 7 Laenukohustised	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 10 Müügitulu	15
Lisa 11 Muud äritulud	15
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 14 Tööjõukulud	16
Lisa 15 Seotud osapooled	16
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.

OÜ Sõbra Kinnisvara 2016 aasta tegevuseks oli kinnisvara ost, müük ja arendamine ning üürimine.

2016 aasta kinnisvaraturg oli suhteliselt stabiilne, me ei prognoosi turul suuri kõikumisi ka 2017 aastaks. Plaanis on osta kinnisvara, mida on võimalik arendada edasimüügi või üüritulu saamiseks.

OÜ Sõbra Kinnisvara 2016 aasta müügitulu oli 1 099 213 eurot ja aruandeaasta kasum oli 373 812 eurot.

Tähtsamad finantssuhtarvud:

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

2015 a. Maksevõime üldine tase = 0,8

2016 a. Maksevõime üldine tase = 2,7

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

2015 a. Võlakordaja = 0,46

2016 a. Võlakordaja = 0,50

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

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

2015 a. Varade rentaablus = 0,04

2016 a. Varade rentaablus = 0,07

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	69 720	43 653	
Nõuded ja ettemaksed	483 202	168 535	2
Varud	135 000	386 500	3
Kokku käibevarad	687 922	598 688	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	25 000	25 974	2
Kinnisvarainvesteeringud	5 923 000	4 880 893	4
Materiaalsed põhivarad	793	1 016	5
Kokku põhivarad	5 948 793	4 907 883	
Kokku varad	6 636 715	5 506 571	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	181 980	110 734	7
Võlad ja ettemaksed	74 023	656 856	8
Kokku lühiajalised kohustised	256 003	767 590	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 036 836	1 752 917	7
Kokku pikaajalised kohustised	3 036 836	1 752 917	
Kokku kohustised	3 292 839	2 520 507	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	12 782	12 782	
Ülekurss	293 994	293 994	
Kohustuslik reservkapital	1 278	1 278	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 662 010	2 507 494	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	373 812	170 516	
Kokku omakapital	3 343 876	2 986 064	
Kokku kohustised ja omakapital	6 636 715	5 506 571	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	1 099 213	649 153	10
Muud äritulud	225 535	112 898	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-656 675	-415 912	12
Mitmesugused tegevuskulud	-118 272	-72 006	13
Tööjõukulud	-64 601	-42 784	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-223	-1 953	5
Muud ärikulud	-600	-1 875	
Ärikasum (kahjum)	484 377	227 521	
Intressikulud	-109 923	-73 367	
Muud finantstulud ja -kulud	3 358	16 362	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	377 812	170 516	
Tulumaks	-4 000	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	373 812	170 516	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Sõbra Kinnisvara (edaspidi Ettevõte) 2016. 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.

2016. 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 finants-varast 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 (individaalmaksumuse 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.

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
Masinaid ja seadmeid	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 rendimaksede 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 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. Dividendidena jaotatud kasumi maksumäär on 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 omapärasest 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 omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	100 910	100 910	0
Ostjatelt laekumata arved	108 715	108 715	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-7 805	-7 805	0
Muud nõuded	402 783	377 783	25 000
Laenunõuded	402 622	377 622	25 000
Intressinõuded	161	161	0
Ettemaksed	4 509	4 509	0
Tulevaste perioodide kulud	3 559	3 559	0
Muud makstud ettemaksed	950	950	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	508 202	483 202	25 000
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		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
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

Laenude alusvaluutaks on euro, intressimäärad jäävad 0-12% vahele ning laenutähtajad on 31.12.2017 ja 27.11.2020.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Müügiootel kinnisvara	135 000	386 500
Kokku varud	135 000	386 500

Bilansipäeva seisuga on müügiootel kinnisvara alla hinnatud 13 000€ ulatuses.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Müügid	-3 750	0	-3 750
Ümberklassifitseerimised	0	-717 643	-717 643
31.12.2016			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
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
Ostud ja parendused	1 260 813
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	154 044
Müügid	-221 000
Ümberklassifitseerimised	569 643
31.12.2016	5 923 000

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	483 479	271 083
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-114 939	-59 110
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	235 000	54 000

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on hinnatud sõltumatu hindaja poolt.

Kinnisvarainvesteeringutest on ümberklassifitseeritud varude alla objektid väärtuses 148 000 eurot.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu vt. lisa 10

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
			Masinad ja seadmed	
	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed		
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
Amortisatsioonikulu	0	-223	-223	-223
31.12.2016				
Soetusmaksumus	15 294	1 108	16 402	16 402
Akumuleeritud kulum	-15 294	-315	-15 609	-15 609
Jääkmaksumus	0	793	793	793

Põhivara on müüdud hinnaga 2 253 eurot.

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2016	2015	Lisa nr
Kasutusrenditulu	483 479	271 083	10
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
12 kuu jooksul	483 000	271 000	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	5 923 000	4 159 500	4
Kokku	5 923 000	4 159 500	

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2016	2015	Lisa nr
Kasutusrendikulu	39 707	26 350	
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
12 kuu jooksul	9 296	6 090	
1-5 aasta jooksul	32 437	519	

Ettevõtte rendib transpordivahendeid ja kasutusvalduse korras äriruume.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	3 218 816	181 980	3 036 836	0	3,10%	Euro	16.02.2021
Pikaajalised laenud kokku	3 218 816	181 980	3 036 836	0			
Laenukohustised kokku	3 218 816	181 980	3 036 836	0			
	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			
Kapitalirendikohustised kokku	1 369	1 261	108	0			
Laenukohustised kokku	1 863 651	110 734	1 752 917	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2016	31.12.2015
Ehitised	5 923 000	3 172 000
Kokku	5 923 000	3 172 000

Pangalaenu täiendavaks tagatiseks on ettevõtte omanike osad, mis moodustavad kokku 100% Osaühingu osakapitalist ja seatud on hüpoteek kolmandale isikule kuuluvale kinnistule tagatisväärtusega 587 000 eurot.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	16 613	16 613
Võlad töövõtjatele	3 909	3 909
Maksuvõlad	10 415	10 415
Muud võlad	5 662	5 662
Intressivõlad	4 435	4 435
Muud viitvõlad	1 227	1 227
Saadud ettemaksed	37 424	37 424
Kokku võlad ja ettemaksed	74 023	74 023
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	611 635	611 635
Võlad töövõtjatele	2 859	2 859
Maksuvõlad	6 476	6 476
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

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 428 658	2 142 408
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	607 164	535 602
Kokku tingimuslikud kohustised	3 035 822	2 678 010

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 099 213	649 153	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 099 213	649 153	
Kokku müügitulu	1 099 213	649 153	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üüritulu	483 479	271 083	4
Kauba ja teenuse müük	5 573	5 083	
Kinnisvara müük	563 750	340 167	
Haldusteenus	46 411	32 820	
Kokku müügitulu	1 099 213	649 153	

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kasum materiaalseste põhivarade müügist	2 253	0	5
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	154 044	86 448	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	66 079	24 285	
Muud	3 159	2 165	
Kokku muud äritulud	225 535	112 898	

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Varude allahindlus ja mahakandmine	-13 000	-26 500	3
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	-496 500	-319 000	
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-14 321	-6 430	
Üür ja rent	-24 857	-19 030	
Muud	-107 997	-44 952	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-656 675	-415 912	

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Mitmesugused bürookulud	-6 555	-5 965
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-5 496	-5 383
Ostetud teenused	-42 567	-17 021
Kasutusrent	-21 063	-7 320
Personaliga seotud kulud	-20 502	-15 788
Muud	-22 089	-20 529
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-118 272	-72 006

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	-48 343	-32 138
Sotsiaalmaksud	-16 065	-10 488
Pensionikulu	-193	-158
Kokku tööjõukulud	-64 601	-42 784
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	3

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	360 439	0	58 711	602 214

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Laen 1	983 066	622 641	1%	Euro	31.12.2017

2015	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Laen 1	146 500	356 500	8%	Euro	14.12.2015

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	611 761	58 441	1 288 926	6 425

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	24 191	12 383

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.05.2017

osaühing Sõbra Kinnisvara (registrikood: 10944328) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERGO MÖTTUS	Juhatuse liige	17.05.2017
TALVI MÖTTUS	Juhatuse liige	17.05.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Sõbra Kinnisvara osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Sõbra Kinnisvara („Ettevõtte“) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2016 ja kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt Ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

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 Eestis raamatupidamise aastaaruande auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanõuetega, mis meile rakenduvad, 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 tegevusaruandes sisalduvat informatsiooni, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma tegevusaruannet ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda tegevusaruannet ja kaaluda seda tehes, kas tegevusaruandes sisalduv informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et tegevusaruanne 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 hea raamatupidamistavaga 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 rakendatav, 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 arvamust. 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 selle raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Me kasutame auditi osana 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 aluse andmiseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast 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 vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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

Vandeauditori number 344

Baker Tilly Baltics OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 84

Tornimäe 5, Tallinn 10145

17. mai 2017

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Sõbra Kinnisvara (registrikood: 10944328) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENRE ORU	Vandeaudiitor	17.05.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 662 010
Aruandeaasta kasum (kahjum)	373 812
Kokku	3 035 822
Jaotamine	
Dividendideks	20 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 015 822
Kokku	3 035 822

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 662 010
Aruandeaasta kasum (kahjum)	373 812
Kokku	3 035 822
Jaotamine	
Dividendideks	20 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 015 822
Kokku	3 035 822

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	563750	51.29%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	483479	43.98%	Ei
Hoonete ja üürimajade haldus (korterüühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	38991	3.55%	Ei
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	12992	1.18%	Ei

Sidevahendid

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