

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: osühing Sõbra Kinnisvara

registrikood: 10944328

tänavanimi: Vanemuise tn

maja number: 65

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: 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	8
Lisa 3 Varud	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
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
Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva	16
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

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.

2019. aasta kinnisvaraturg oli suhteliselt stabiilne. Globaalse eriolukorra tõttu prognoosime turul kõikumisi 2020. aastaks.

OÜ Sõbra Kinnisvara 2019. aasta müügitulu oli 1 198 803 eurot (2018: 1 027 608 eurot) ja aruandeaasta kasum oli 653 432 eurot (2018: 349 211 eurot).

Tähtsamad finantssuhtarvud:

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

2018 a. Maksevõime üldine tase = 1,54

2019 a. Maksevõime üldine tase = 0,64

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

2018 a. Võlakordaja = 0,48

2019 a. Võlakordaja = 0,47

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

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

2018 a. Varade rentaablus = 0,06

2019 a. Varade rentaablus = 0,10

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	19 909	72 187	
Nõuded ja ettemaksed	38 544	51 494	2
Varud	503 000	461 091	3
Kokku käibevarad	561 453	584 772	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 521	7 603	2
Kinnisvarainvesteeringud	8 382 000	7 158 696	4
Materiaalsed põhivarad	10 633	11 157	5
Kokku põhivarad	8 394 154	7 177 456	
Kokku varad	8 955 607	7 762 228	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	355 832	210 682	7
Võlad ja ettemaksed	524 859	168 291	8
Kokku lühiajalised kohustised	880 691	378 973	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 356 736	3 069 450	7
Võlad ja ettemaksed	0	249 058	8
Kokku pikaajalised kohustised	3 356 736	3 318 508	
Kokku kohustised	4 237 427	3 697 481	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	12 782	12 782	
Ülekurss	293 994	293 994	
Kohustuslik reservkapital	1 278	1 278	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 756 693	3 407 482	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	653 433	349 211	
Kokku omakapital	4 718 180	4 064 747	
Kokku kohustised ja omakapital	8 955 607	7 762 228	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	1 198 803	1 027 608	10
Muud äritulud	464 897	152 233	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-730 315	-525 840	12
Mitmesugused tegevuskulud	-94 367	-74 830	13
Tööjõukulud	-32 894	-79 117	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 941	-2 811	5
Muud ärikulud	-4 967	-11 538	
Ärikasum (kahjum)	798 216	485 705	
Intressikulud	-144 784	-136 517	
Muud finantstulud ja -kulud	1	23	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	653 433	349 211	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	653 433	349 211	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Sõbra Kinnisvara (edaspidi Ettevõte) 2019. 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.

2019. 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 õiglase 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. 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 nüüdsväärtus.

Diskontomäärade 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 (intressikulud) 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.

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 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 omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad valitsevat või olulist mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	30 209	30 209	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 387	1 387	0
Ettemaksed	8 469	6 948	1 521
Tulevaste perioodide kulud	8 134	6 613	1 521
Muud makstud ettemaksed	335	335	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	40 065	38 544	1 521
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	25 071	25 071	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	19 437	19 437	0
Ettemaksed	14 589	6 986	7 603
Tulevaste perioodide kulud	14 339	6 736	7 603
Muud makstud ettemaksed	250	250	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	59 097	51 494	7 603

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Müügiks ostetud kaubad	0	2 691
Müügiootel kinnisvara	503 000	458 400
Kokku varud	503 000	461 091

Müügiootel kinnisvaraks klassifitseeritakse bilansipäeval objektid väärtusega 514 000€ (vt. lisa 4). Seoses vara väärtuse langusega on teostatud allahindlused 12 000€ ulatuses.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2017		
Soetusmaksumus	452 209	452 209
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	452 209	452 209
Ostud ja parendused	312 387	312 387
31.12.2018		
Soetusmaksumus	764 596	764 596
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	764 596	764 596
Ostud ja parendused	695 457	695 457
Ümberliigitamised	-1 460 053	-1 460 053
31.12.2019		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	7 015 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	140 500
Ümberliigitamised	-761 400
31.12.2018	6 394 100
Ostud ja parendused	2 161 537
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	453 363
Müügid	-113 000
Ümberliigitamised	-514 000
31.12.2019	8 382 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	534 823	523 339
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-146 334	-96 927
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	120 000	0

Soetusmaksumuse meetodil kajastatakse lõpetamata arenduste maksumus kuni nende valmimiseni. Edasi kajastuvad need õiglasel maksumuses real Ostud ja parendused.

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on hinnatud sõltumatu hindaja poolt.

Väärtuse leidmiseks on kasutatud väliste ekspertide poolt koostatud eksperthinnangut, millises on hindamise meetodina kasutatud:

1. võrreldavate turuhindade meetodi kasutamisel võrreldakse hinnatavat objekti selle lähiümbruses toimunud ostu-müügi tehingutega läbi tehingute m2 hinna.

2. tulupõhist lähenemist diskonteeritud rahavoogude alusel.

Hindamisel on aluseks võetud järgmised eeldused:

* tulude kasv 2-3% aastas

* vakantsimäär 5-10% kuna on tavapärane, et üürnikud hoonetes vahetuvad ning vakantsimäär arvestab nii üürnike vahetumisest tekkiva kahjuga kui ka üüri õigeaegsest mittelaekumisest tekkiva kahjuga.

* rahavoo prognoosiperioodina on arvestatud 5 aastat;

* kapitalisatsioonimäärana on arvestatud 8-10 %.

* diskontomäär valikul lähtutakse keskmisest kaalutud kapitali hinnast, diskontomäärana 8-11%.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase maksumuse tabelis real ümberliigitamised kajastuvad müügiotele suunatud objektid, mida kajastatakse Varude kirjel. vt. lisa 3

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu vt. lisa 10

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
	Muud masinad ja seadmed		
31.12.2017			
Soetusmaksumus	8 108	5 037	13 145
Akumuleeritud kulum	-652	-84	-736
Jääkmaksumus	7 456	4 953	12 409
Ostud ja parendused	1 559	0	1 559
Amortisatsioonikulu	-1 803	-1 008	-2 811
31.12.2018			
Soetusmaksumus	9 667	5 037	14 704
Akumuleeritud kulum	-2 455	-1 092	-3 547
Jääkmaksumus	7 212	3 945	11 157
Ostud ja parendused	3 000	3 500	6 500
Amortisatsioonikulu	-1 933	-1 008	-2 941
Muud muutused	-4 083	0	-4 083
31.12.2019			
Soetusmaksumus	5 667	8 537	14 204
Akumuleeritud kulum	-1 471	-2 100	-3 571
Jääkmaksumus	4 196	6 437	10 633

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018	Lisa nr
Kasutusrenditulu	534 823	523 339	10
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
12 kuu jooksul	535 000	523 000	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	8 382 000	6 394 100	4
Kokku	8 382 000	6 394 100	

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2019	2018	Lisa nr
Kasutusrendikulu	31 158	30 674	
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
12 kuu jooksul	23 995	25 075	
1-5 aasta jooksul	7 033	30 517	

Ettevõtte rendib transpordivahendeid ja kasutusvalduse korras äriruume.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	3 520 941	164 767	3 356 174	0	3,5%	Euro	16.04.2021
Muud laenud	190 391	190 391	0	0	3%	Euro	31.12.2023
Pikaajalised laenud kokku	3 711 332	355 158	3 356 174				
Muud laenukohustised							
Kapitalirendikohustised kokku	1 236	674	562	0	0%	Euro	31.10.2021
Muud laenukohustised kokku	1 236	674	562				
Laenukohustised kokku	3 712 568	355 832	3 356 736	0			
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	3 239 741	210 682	3 029 059	0	3,10%	Euro	16.02.2021
Muud laenud	40 391	0	40 391	0	3%	Euro	31.12.2023
Pikaajalised laenud kokku	3 280 132	210 682	3 069 450				
Laenukohustised kokku	3 280 132	210 682	3 069 450				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	8 469 000	7 617 096
Kokku	8 469 000	7 617 096

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

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	445 539	445 539	0
Võlad töövõtjatele	2 633	2 633	0
Maksuvõlad	22 595	22 595	0
Muud võlad	5 599	5 599	0
Intressivõlad	4 792	4 792	0
Muud viitvõlad	807	807	0
Saadud ettemaksed	48 493	48 493	0
Kokku võlad ja ettemaksed	524 859	524 859	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	348 684	99 626	249 058
Võlad töövõtjatele	5 815	5 815	0
Maksuvõlad	18 008	18 008	0
Muud võlad	5 508	5 508	0
Intressivõlad	4 211	4 211	0
Muud viitvõlad	1 297	1 297	0
Saadud ettemaksed	38 573	38 573	0
Muud lühiajalised võlad	761	761	0
Kokku võlad ja ettemaksed	417 349	168 291	249 058

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 528 101	3 005 354
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	882 025	751 339
Kokku tingimuslikud kohustised	4 410 126	3 756 693

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 198 803	1 027 608	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 198 803	1 027 608	
Kokku müügitulu	1 198 803	1 027 608	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üüritulu	534 823	523 339	4
Kauba ja teenuse müük	1 024	1 661	
Kinnisvara müük	585 400	429 805	
Haldusteenus	77 556	72 803	
Kokku müügitulu	1 198 803	1 027 608	

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	453 363	140 500	4
Traavid, viivised ja hüvitised	9 529	8 790	
Muud	2 005	2 943	
Kokku muud äritulud	464 897	152 233	

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Varude allahindlus ja mahakandmine	-13 000	-1 330	3
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	-571 400	-423 900	
Üür ja rent	-3 655	-3 135	
Hoonete remondikulud	-28 688	-35 458	
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-53 143	-24 221	
Muud	-60 429	-37 796	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-730 315	-525 840	

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	-4 728	-6 761
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-2 874	-213
Ostetud teenused	-33 978	-11 758
Transpordikulud	-43 493	-43 478
Personaliga seotud kulud	-5 468	-7 620
Muud	-3 826	-5 000
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-94 367	-74 830

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	-24 631	-59 209
Sotsiaalmaksud	-8 128	-19 539
Pensionikulu	-135	-369
Kokku tööjõukulud	-32 894	-79 117
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	4

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	406 516	0	284 769

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
Laen 1	0	0	0	150 000	0	0	3%	Euro	29.02.2020

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted									
Laen 1	0	0	0	197 730	157 339	0	3%	Euro	31.12.2023

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	14 992	43 200	5 907	27 324

Põhivarade ostud ja müügid

	2019		2018	
	Ostetud põhivara	Müüdud põhivara	Ostetud põhivara	Müüdud põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	6 500	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	7 764	13 133

Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (Covid-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut bilansipäevajärgse mitte korrigeeriva sündmusena. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea me otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta Ettevõttele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.04.2020

osaühing Sõbra Kinnisvara (registrikood: 10944328) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERGO MÖTTUS	Juhatuse liige	23.04.2020
TALVI MÖTTUS	Juhatuse liige	23.04.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Sõbra Kinnisvara OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Sõbra Kinnisvara OÜ („Ettevõtte“) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2019 ning kasumiaruannet, eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta 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 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 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 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 arvamuse 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 õiglase esitusviisi.

Enre Oru

Vandeauditori number 344

Baker Tilly Baltics OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 84

Tornimäe 5, Tallinn 10145

23. aprill 2020

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Sõbra Kinnisvara (registrikood: 10944328) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENRE ORU	Vandeaudiitor	23.04.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 756 693
Aruandeaasta kasum (kahjum)	653 433
Kokku	4 410 126
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 410 126
Kokku	4 410 126

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 756 693
Aruandeaasta kasum (kahjum)	653 433
Kokku	4 410 126
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 410 126
Kokku	4 410 126

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	585400	48.83%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	534823	44.61%	Ei
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	78580	6.55%	Ei

Sidevahendid

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