

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: AS Hõbevara

registrikood: 11280876

tänavanimi,

maja ja korteri number: Vabaõhumuuseumi tee 1-304

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 13522

telefon: +372 53307654

e-posti aadress: juhan.raudam@mb.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Laenunõuded	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 8 Kasutusrent	12
Lisa 9 Laenukohustised	13
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 12 Aktsiakapital	14
Lisa 13 Müügitulu	15
Lisa 14 Muud äritulud	15
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 17 Tööjõukulud	16
Lisa 18 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

AS Hõbevara loodi 2006.a. kontserni Silberauto kinnisvarade haldamiseks ja hooldamiseks. Firma ostis 2006 aasta lõpus kõigilt kontserni liikmetelt nende omanduses olnud kinnisvarad. 2007 aastast ehitati lisaks 5 esinduse hoonet.

2022 investeeriti kinnisvarasse 622 308 (2021.a. 1 028 961) eurot, müüdi 3 495 000 (2021.a. 214 032) eruo eest. Silberauto AS ,Veho AS, Silwi Autoehituse AS, Auve Tech OÜ , Auve Production OÜ R.R. Varad OÜ rendib AS-lt Hõbevara oma põhitegevuse korraldamiseks ruume. 2021 aastal asutati tütarettevõtte Peetri Kogukonnakeskus OÜ, sissemaks tehti osakapitali 2500.-. 2022 aastal soetati 90% Shnelli Ärimaja AS aktsiatest, tasuti 8 334 109 eurot.

Ettevõtte juhatus on kriitiliselt üle vaadanud kinnisvarainvesteeringuobjektid, mida kajastatakse soetusmaksumuse meetodil (soetusmaksumus miinus akumuleeritud kulum) ning ei tuvastanud märke, mis viitaks vara väärtuse langusele.

2022.a. käive oli 4 215 065 (2021.a. 3 604 794) eurot. Töötajate arv aastalõpuks on 2 . Töötasude üldsumma oli 72 276 (2021 aastal 64 618) eurot. Nõukogu liikmed tasusid ei saanud. Juhatus liikmetele ja nõukogu liikmetele ei ole lahkumise puhul ettenähtud lisakulusid.

Väljaminekuid uurimis- ja arendustegevuseks 2022.a. ei tehtud, samuti ei planeerita neid teha 2023 aastal.

Firmal ei ole olnud ega loodetavasti ei ilmne riske valuutakursside ja intressimäärade muutustega seondult.

Peamised finantssuhtarvud majandusaasta kohta oleks:

	2022.a.	2021.a.
Varade puhastulukus	13 %	2,19 %
Tegevustulukus	93,2 %	15,2 %

.Varade puhastulukus on saadud puhaskasum jagatud koguvaraga.

Tegevustulukus on saadud puhaskasumi jagamisel netokäibega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	786 796	1 624 826	
Nõuded ja ettemaksed	3 598 722	3 597 603	2
Kokku käibevarad	4 385 518	5 222 429	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	8 336 609	2 500	4
Nõuded ja ettemaksed	5 767 000	6 000 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	11 652 825	13 115 304	6
Materiaalsed põhivarad	49 816	138 469	7
Kokku põhivarad	25 806 250	19 256 273	
Kokku varad	30 191 768	24 478 702	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	237 058	152 375	10
Kokku lühiajalised kohustised	237 058	152 375	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	7 700 000	6 000 000	9
Kokku pikaajalised kohustised	7 700 000	6 000 000	
Kokku kohustised	7 937 058	6 152 375	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	25 564	25 564	12
Kohustuslik reservkapital	2 557	2 557	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	18 298 206	17 761 731	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 928 383	536 475	
Kokku omakapital	22 254 710	18 326 327	
Kokku kohustised ja omakapital	30 191 768	24 478 702	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	4 215 065	3 604 794	13
Muud äritulud	2 734 278	0	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 312 175	-806 688	15
Mitmesugused tegevuskulud	-153 149	-109 946	16
Tööjõukulud	-72 276	-64 618	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 416 727	-2 020 551	6,7
Muud ärikulud	0	-9 556	
Ärikasum (kahjum)	3 995 016	593 435	
Intressitulud	95 233	67 623	
Intressikulud	-161 866	-124 583	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 928 383	536 475	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 928 383	536 475	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hõbevara AS (edaspidi ettevõtte) 2022.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastava sisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Aruanne on koostatud eurodes.

Väikeettevõtja aruanne on esitatud lühendatud aastaaruandena.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Ettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse Ettevõtte kontrolli all olevaks, kui Ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtet ei konsolideerita nende ettevõtete konsolideerimata aruannetes, kes kooskõlas raamatupidamise seaduse §29 ei pea konsolideeritud aruandeid koostama. Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse). Vastavalt Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses §29 lg3 sätestatust on AS Hõbevara vabastatud konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamisest, kuna tema aktsiatega esindatud häälest 100% kuulub Eestis registreeritud konsolideerivale üksusele AS Silberauto, kes on kohustatud koostama ning avalikustama konsolideerimisgrupi auditeeritud majandusaasta aruande. AS Hõbevara on 2022. ja 2021. aasta majandusaasta aruande koostamisel kasutanud eelnevalt mainitud vabastust, seega on 2022. ja 2021. aasta majandusaasta aruandes investeeringud tütar-ettevõtetesse kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised (sh. laenuõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida kasutatakse teiste ettevõtete majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulusid ja tehingutasusid.

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti bilansilist väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteeringute kajastamisel rakendatakse samu arvestuspõhimõtteid, mida kasutatakse materiaalse põhivara arvestuses s.t. kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum.

Amortisatsioonimäärad määrab juhatus iga objekti lõikes. Amortisatsioonimäärad vaatab juhatus iga aasta alguses üle ja otsustab kas tõsta või langetada.

2022 aastal vähenes kulumisumma 0,6 milj. eurot.

Kasulike eluigade vahemikud:

ehitised, rajatised - 10 - 30 aastat
hoonestusõigus - 22 aastat

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kuluma ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.
Kasuliku eluea ja summa määrab juhataja vara soetuse hetkel.
Kasuliku eluea vahemik 3 - 10 aastat.

Varade väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse materiaalse ja immateriaalse põhivara puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse. Sel juhul suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamisi kajastatakse aruandeperioodi kulu vähendamisenä.

Rendid

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

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustisena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam.
Rendimaksed jaotatakse intressikuluks ja kohustise jääkväärtuse vähendamiseks.
kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude tagasimakseks ja intressituluks.
Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras.
Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustis, kohustise realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, st müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summades, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised kauba omamisega seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Renditulu

Ettevõtte saab müügitulu ärikinnisvara üürileandmisest, üürilepingutega ei anta üle kinnisvara omamisega seotud olulisi riske ja hüvesid.. Kasutusrendilepingute üüritulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul.
Kommunaalteenuste tulu hõlmab kommunaalteenuste (elekter, küte, vesi) vahendamist üürnikele ja teatavaid üürnikele pakutavaid teenuseid, nt üldkasutatavate alade hooldusteenused (koristamine, haljastus, lumekoristus), prügi käitlus jne.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendile.

Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid ja otseselt põhitegevusega mitteseotud tulusid., nt kinnisvarainvesteeringute müüke.

Maksustamine

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. Alates 01.01.2015 on dividendide jaotatud kasumi maksumusmääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt . Alates 01.01.2018 on lisandunud regulaarselt makstava dividendi tulumaksu soodusmäär juriidilistele ettevõtetele 14/86. TMS § 50(1) alusel eelmise 3 kalendriaasta keskmise maksustatud jaotatud kasumi arvutamisel loetakse esimeseks arvesse võetavaks aastaks aasta 2018. 14%-list määra rakendatakse: 1) 2020. a ühele kolmandikule 2019. a jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu; 2) 2021. a ühele kolmandikule 2019. ja 2020. a jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 484	1 484		3
Laenunõuded	9 073 583	3 306 583	5 767 000	18
Muud nõuded	182	182		
Intressinõuded	182	182		
Ettemaksed	290 473	290 473		
Muud makstud ettemaksed	290 473	290 473		
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 365 722	3 598 722	5 767 000	
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	71 839	71 839		
Ostjatelt laekumata arved	71 839	71 839		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11 288	11 288		3
Laenunõuded	9 300 083	3 300 083	6 000 000	18
Muud nõuded	114	114		
Intressinõuded	114	114		
Ettemaksed	214 279	214 279		
Muud makstud ettemaksed	214 279	214 279		
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 597 603	3 597 603	6 000 000	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		18 382		43 748
Üksikisiku tulumaks		1 792		1 778
Erisoodustuse tulumaks		35		
Sotsiaalmaks		3 094		3 017
Kohustuslik kogumispension		184		183
Töötuskindlustusmaksed		86		99
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad				0
Ettemaksukonto jääk	1 484		11 288	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 484	23 573	11 288	48 825

Vaata lisad 2,10.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määra (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
50003601931	Balmoral SIA	Läti	Kinnisvara haldus	100	100
16272730	Peetri Kogukonnakeskus OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus	100	100
11620881	Shnelli Ärimaja AS	Eesti	Kinnisvara haldus	0	90

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Shnelli Ärimaja AS	90	03.10.2022	8 334 109

Konsolideerivaks üksuseks on Silberauto AS (reg.nr. 10097392), kes koostab ja avalikustab konsolideerimisgrupi auditeeritud majandusaasta aruande (aluseks raamatupidamise seaduse paragra 29).

Tütarettevõtja Balmoral SIA negatiivsest omakapitalist tulenevalt on investeeringu bilansiline väärtus alla hinnatud nullini. 2021 aastal loodi Peetri Keskonnakeskus OÜ. Sissemaks osakapitali tehti 2500.- ja firma on loodud kinnisvara haldamiseks. 2022 aastal soetati Shnelli Ärimaja AS-i 3 690 000 aktsiat. Osaluse saime sellega 90% ja soetushinnaks 8 334 109.-

Lisa 5 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Tütarettevõtte	3 306 583	3 306 583	0	0%	EUR	31.12.2022	18
Tütarettevõtte	5 767 000	0	5 767 000	3%+6 kuu EURIBOR	EUR	31.08.2031	18
Laenunõuded	9 073 583	3 306 583	5 767 000				
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Tütarettevõtte	3 300 083	3 300 083	0	0%	EUR	31.12.2021	18
Tütarettevõtte	6 000 000	0	6 000 000	3%+6 kuu EURIBOR	EUR	31.08.2031	18
Laenunõuded	9 300 083	3 300 083	6 000 000				

Laenud on antud kinnisvara soetuseks.

Laenudel ei ole tagatisi.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2020				
Soetusmaksumus	5 073 320	26 735 159	277 798	32 086 277
Akumuleeritud kulum		-17 934 992		-17 934 992
Jääkmaksumus	5 073 320	8 800 167	277 798	14 151 285
Ostud ja parendused	205 000	119 296	704 665	1 028 961
Müügid	-214 032	0	0	-214 032
Amortisatsioonikulu	0	-1 850 910	0	-1 850 910
31.12.2021				
Soetusmaksumus	5 064 288	26 854 455	982 463	32 901 206
Akumuleeritud kulum		-19 785 902	0	-19 785 902
Jääkmaksumus	5 064 288	7 068 553	982 463	13 115 304
Ostud ja parendused	40 000	12 890	569 418	622 308
Müügid	-276 649	-533 439	0	-810 088
Amortisatsioonikulu	0	-1 274 699	0	-1 274 699
Ümberliigitamised	0	682 592	-682 592	0
31.12.2022				
Soetusmaksumus	4 827 639	24 427 197	869 289	30 124 125
Akumuleeritud kulum		-18 471 300		-18 471 300
Jääkmaksumus	4 827 639	5 955 897	869 289	11 652 825

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 857 751	2 681 734
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 139 067	-627 197
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	3 495 000	214 032

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	571 584	571 584
Akumuleeritud kulum	-433 115	-433 115
Jääkmaksumus	138 469	138 469
Ostud ja parendused	53 375	53 375
Amortisatsioonikulu	-142 028	-142 028
31.12.2022		
Soetusmaksumus	624 959	624 959
Akumuleeritud kulum	-575 143	-575 143
Jääkmaksumus	49 816	49 816

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2022
Muud materiaalsed põhivarad	49 366
Kokku	49 366

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021	Lisa nr
Kasutusrenditulu	3 050 630	2 985 619	13
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	6 171 918	7 505 437	
Muud varad	0	137 338	
Kokku	6 171 918	7 642 775	

AS Hõbevara rendib hooneid Silberauto AS-le, Veho AS-le, Silwi Autoehituse AS-le, Auve Tech OÜ-le ja Auve Production OÜ-le, R.R Varad OÜ-le. Hooneid kasutatakse äritegevuseks.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2022	2021	Lisa nr
Kasutusrendikulu	134 293	174 393	15

Kasutusrendi lepingu alusel renditakse lisaruume.

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised võlakirjad								
Emaettevõtte	7 700 000	0	7 700 000		3%+6 kuu EURIBOR	EUR	2027-2031	18
Pikaajalised võlakirjad kokku	7 700 000	0	7 700 000					
Laenukohustised kokku	7 700 000	0	7 700 000					
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Emaettevõtte	6 000 000	0	6 000 000		3%+6 kuu EURIBOR	EUR	31.08.2031	18
Pikaajalised laenud kokku	6 000 000	0	6 000 000					
Laenukohustised kokku	6 000 000	0	6 000 000					

2021 andis emaettevõtte laenu Peetri Kogukonnakeskus OÜ-le edasi laenamiseks.

Peetri Kogukonnakeskus OÜ soetas kinnisvara laenu eest.

2022 aastal anti laenu Shnelli Ärimaja aktsiate soetuseks.

Laenud on tagatiseta.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	181 983	181 983	
Võlad töövõtjatele	3 558	3 558	
Maksuvõlad	23 573	23 573	3
Saadud ettemaksed	27 944	27 944	
Muud saadud ettemaksed	27 944	27 944	
Kokku võlad ja ettemaksed	237 058	237 058	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	99 473	99 473	
Võlad töövõtjatele	4 077	4 077	
Maksuvõlad	48 825	48 825	3
Kokku võlad ja ettemaksed	152 375	152 375	

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	17 781 272	13 723 655
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	4 445 317	4 574 551
Kokku tingimuslikud kohustised	22 226 589	18 298 206

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma

Lisa 12 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Aktsiakapital	25 564	25 564
Aktsiate arv (tk)	40	40
Aktsiate nimiväärtus	639.10	639.10

Aktsiad on nimelised, iga aktsia annab koosolekul ühe hääle. Aktsiate eest on tasutud rahas. Põhikirja järgi on aktsiakapitali miinimumsuuruseks 25 564 eurot ja maksimumsuuruseks 102 259 eurot.

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	4 215 065	3 604 794	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 215 065	3 604 794	
Kokku müügitulu	4 215 065	3 604 794	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Hoonete ja ruumide üür	2 992 044	2 856 127	8
Kommunaaltulud	1 127 812	545 444	
Muud teenused	36 623	73 731	
Inventari rent	58 586	129 492	8
Kokku müügitulu	4 215 065	3 604 794	

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum materiaaalsete põhivarade müügist	2 734 278	0
Kokku muud äritulud	2 734 278	0

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-38 875	-826	
Energia	-1 086 015	-565 869	
Elektrienergia	-566 206	-353 872	
Soojusenergia	-519 809	-211 997	
Veevarustusteenused	-16 448	-17 689	
Üür ja rent	-134 293	-174 393	8
Ruumide hooldus	-35 989	-16 653	
Valvekulud	-555	-486	
Maamaks	0	-30 772	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 312 175	-806 688	

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Energia	-14 712	-6 499
Elektrienergia	-1 317	-811
Soojusenergia	-13 395	-5 688
Riiklikud ja kohalikud maksud	-9 060	0
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-19 800	0
Raamatupidamise teenused	-4 800	-4 800
Infotehnoloogiakulud	-669	-1 530
Ruumide hoolduskulud	-9 809	-24 593
Valvekulud	-705	-676
Koristuskulud	-1 678	-6 227
Audiitorteenus	-7 000	-7 000
Auto kasutamine	-3 933	-3 813
Õiguskaitsekulud	-23 575	-34 752
Kindlustuskulud	-2 377	-6 555
Muud	-55 031	-13 501
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-153 149	-109 946

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-54 219	-48 474
Sotsiaalmaksud	-17 892	-15 996
Töötuskindlustus	-165	-148
Kokku tööjõukulud	-72 276	-64 618
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Silberauto
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	3 306 583	3 300 083	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 306 583	3 300 083	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	5 767 000	6 000 000	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 767 000	6 000 000	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	7 700 000	6 000 000	9
Kokku laenukohustised	7 700 000	6 000 000	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenu	Antud laenu tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	3 294 084	6 006 000	0	9 300 083	67 509	5
Kokku antud laenu	3 294 084	6 006 000	0	9 300 083	67 509	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenu	Antud laenu tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	9 300 083	6 500	233 000	9 073 583	95 052	5
Kokku antud laenu	9 300 083	6 500	233 000	9 073 583	95 052	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenu	Saadud laenu tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	5 590 962	6 000 000	5 590 962	6 000 000	124 583	9
Kokku laenukohustised	5 590 962	6 000 000	5 590 962	6 000 000	124 583	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenu	Saadud laenu tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	6 000 000	4 700 000	3 000 000	7 700 000	161 866	9
Kokku laenukohustised	6 000 000	4 700 000	3 000 000	7 700 000	161 866	

MÜÜDUD	2022		2021	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	209 963		160 206	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	232 116		171 670	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	18 554		8 722	
Kokku müüdid	460 633		340 598	

OSTETUD	2022		2021	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	9 130	5 060	4 800	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 580		0	114 295
Kokku ostetud	10 710	5 060	4 800	114 295

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	33 600	30 000

Laenud seotud osapooltele on toodud lisades 5 "Muud nõuded" ja 9 "Laenukohustused" Balmoral SIA-le on laen 0% intressiga.

Juhatuse ja nõukogu liikmetele ei ole ette nähtud soodustusi. Juhatuse liikmete lahkumise ja tagasikutsumise tasusid ei ole ette nähtud"

AS Hõbevara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- emaettevõtet AS Silberauto;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eelpoolloetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Nõudeid seotud osapoolte vastu ei ole 2022 aastal ega 2021 alla hinnatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.05.2023

AS Hõbevara (registrikood: 11280876) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JUHAN RAUDAM	Juhatuse liige	02.05.2023

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Hõbevara aktsionäridele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud AS Hõbevara (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 ning kasumiaruannet, eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Seisuga 31. detsember 2022 on ettevõtte bilansis kajastatud laenuõue tütarettevõtte vastu summas 3 306 tuhat eurot (31. detsember 2021 seisuga 3 300 tuhat eurot). Laenu tagasimaksmine sõltub tütarettevõttele kuuluvate arendusprojektide tuleviku rahavoogudest, mille kohta juhtkonna poolt koostatud prognoosis kasutatud eelduste osas ei olnud meil praktiliste auditi protseduuride tulemusel võimalik kindlust saada. Seetõttu ei olnud meil võimalik hankida piisavat asjakohast auditi tõendusmaterjali laenuõude võimaliku allahindluse vajalikkuse kohta seisuga 31. detsember 2022 ja 31. detsember 2021, mis avaldab mõju 2022. ja 2021. perioodi finantstulemustele.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperitide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditiitori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

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

Kui me teeme teatud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamuse alus”, ei olnud meil võimalik hankida piisavat asjakohast auditi tõestusmaterjali laenuõude võimaliku allahindluse vajalikkuse kohta seisuga 31. detsember 2022 ja 31. detsember 2021, mis avaldab mõju 2022 ja 2021 perioodi finantstulemustele. Seetõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas muu informatsioon on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditiitori 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 vandeauditiitori 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 raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärseistite 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 märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori 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.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kadri Koop

Vandeauditiitori number 700

OÜ KL Partners

Auditiorettevõtja tegevusloa number 149

Tartu mnt 83, Tallinn, Harju maakond, 10115

03.05.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Hõbevara (registrikood: 11280876) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KADRI KOOP	Vandeaudiitor	03.05.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	18 298 206
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 928 383
Kokku	22 226 589

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4215065	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 53307654
E-posti aadress	juhan.raudam@mb.ee