

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ Sangar Kinnisvara

registrikood: 16050046

tänav nimi, Sõpruse pst .

maja: 2

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 50050

telefon: +372 5104525

e-posti aadress: vahur@sangarkv.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Muud äritulud	11
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

OÜ Sangar Kinnisvara tegutseb alates 11. septembrist 2020 a. OÜ Sangar Kinnisvara tegevusalaks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus. Esimese tegevusperioodi pikkuseks oli 15 kalandrikuud. Edaspidi on majandusaasta pikkus 12 kuud. Aruandeaasta käive on 564 588 € (eelmisel perioodil 613 089 €) ja bilansimaht 31.12.2022 seisuga on 2 629 907 € (31.12.2021 seisuga 2 561 043 €) ja omakapitali suurus seisuga 31.12.2022 on 1 583 276 € (31.12.2021 seisuga 1 392 263 €). Aruandeaasta kasum on 191 013 € (eelmise perioodi kasum oli 228 961 €). Neto-omakapitali osakaal puhasaktivast on 60,20% (31.12.2021 seisuga 54,36 %). Koguvarede tootlus (puhaskasum/keskmine koguvare) on 7,26 % (31.12.2021 seisuga 8,94 %). Ärirentaablus (ärikasum/müügitulu) on 27,93% (eelmine periood 34,16%). Puhasrentaablus (puhaskasum/müügitulu) on 33,83% (eelmine periood 37,35%). Aruandeaastal laiendati rendipindasid suurendati rentnike arvu. Järgmisel majandusaastal jätkatakse rendipindade laiendamist ja uute rentnike värbamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	22 597	11 198	
Nõuded ja ettemaksed	3 310	2 845	2
Kokku käibevarad	25 907	14 043	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 604 000	2 547 000	3
Kokku põhivarad	2 604 000	2 547 000	
Kokku varad	2 629 907	2 561 043	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	135 570	132 515	4
Võlad ja ettemaksed	42 601	32 235	2,5
Kokku lühiajalised kohustised	178 171	164 750	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	868 460	1 004 030	4
Kokku pikaajalised kohustised	868 460	1 004 030	
Kokku kohustised	1 046 631	1 168 780	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	551 904	551 904	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	840 359	611 398	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	191 013	228 961	
Kokku omakapital	1 583 276	1 392 263	
Kokku kohustised ja omakapital	2 629 907	2 561 043	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	564 588	613 089	7
Muud äritulud	57 075	171 422	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-292 514	-400 909	9
Mitmesugused tegevuskulud	-27 387	-33 187	
Tööjõukulud	-142 198	-134 648	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-1 195	
Muud ärikulud	-1 869	-5 115	
Ärikasum (kahjum)	157 695	209 457	
Intressitulud	3	8	
Intressikulud	-26 650	-38 530	
Muud finantstulud ja -kulud	59 965	58 026	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	191 013	228 961	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	191 013	228 961	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Üldine informatsioon

OÜ Sangar Kinnisvara esmakande aeg oli 11.09.2020 ja eelmise aastaaruande periood oli alates 11.09.2020 kuni 31.12.2021. Võrreldav periood on 15 kuud. Selle aastaaruande periood on 01.01.2022 kuni 31.12.2022. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täpsustab rahandusministeeriumi määrus. Aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kuna OÜ Sangar Kinnisvara kvalifitseerub väikeettevõtjaks, siis on tegemist lühendatud raamatupidamise aastaaruandega.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Aruandeaastal on muudetud kasumiaruande äritulude ja muude finantstulude esitusviisi võrreldes eelmise aruande perioodiga. Kulud on ümber liigendatud lähtudes nende olemusest. Muutus on tagasiulatavalt kajastatud eelmise perioodi aruandes.

Lisarea nimetus	31.12.2021	Muutus	31.12.2021
Muud äritulud	229 448	-58 026	171 422
Muud finantstulud ja -kulud	0	58 026	58 026

Vigade korrigeerimine

Aruandeaasta bilansis on kajastatud välja maksmata puhkuse kohustuse jääk. Eelmise perioodi bilansis seda näidatud ei ole. Kuna jäägi summa on oluline, siis on tagasiulatavalt korrigeeritud eelmise perioodi bilansi kirjeid ja kasumiaruannet.

Lisarea nimetus	31.12.2021	Muutus	31.12.2021
Võlad ja ettemaksed	27 002	5 233	32 235
Aruandeaasta kasum	234 194	-5 233	228 961
Tööjõukulud	-129 415	-5 233	-134 648
Kasum enne tulumaksustamist	234 194	-5 233	228 961
Aruandeaasta kasum (kahjum)	234 194	-5 233	228 961
Ärikasum(kahjum)	214 690	-5 233	209 457

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse bilansis raha pankade arvelduskontodel.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Selle meetodi alusel hinnatakse kinnisvarainvesteeringu objekte õiglases väärtuses. Õiglase väärtus on summa, mille eest on võimalik vahetada vara või arveldada kohustust teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus. Õiglase väärtuse määramisel võetakse arvesse kõiki objekti väärtust mõjutavaid tegureid, sealhulgas objekti asukoht, füüsiline seisund, objekti suhtes eksisteerivad rendilepingud, turu üldine aktiivsus ja muud väärtust mõjutavad tegurid. Õiglase väärtus peab peegeldama turu üldist hinnangut objekti väärtuse kohta. Õiglase väärtuse hinnang on seotud hindamise kuupäevaga. OÜ Sangari Kinnisvara kasutab ettevõttevälise hindaja abi. Hindamise lähtematerjalid on tellija informatsioon, ehitusregistri, Maa-ameti ja kinnisturegistri andmed. Hindaja kasutab turupõhist käsitlust ehk võrdlusmeetodit ja kapitaliseeritud tulude meetodit. Turuväärtuseks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel. Aktiivse turu puudumisel võib õiglast väärtust hinnata mõnel muul meetodil. Kapitaliseeritud tulude meetod põhineb printsiibil, mille kohaselt kinnisvara väärtus väljendab sellelt tulevikus saadava puhastulu tänast väärtust. Kinnisvara väärtus on määratud tulevikus eeldatavalt laekuva puhastuluga rentimisest.

Rendid

Rent on kokkulepe, mille kohaselt rendileandja annab ühe makse või rea maksete eest rentnikule õiguse kasutada vara kokkulepitud perioodi jooksul.

Kapitalirent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna. Kasutusrent on rent, mis ei ole kapitalirent.

Ettevõtte kui rendileandja.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara on kajastatud bilansis kinnisvarainvesteeringuna.

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.

Finantskohustised

Finantskohustis on lepinguline kohustus:

(a) tasuda teisele osapoolele raha või muid finantsvarasid (nt kohustus tarnijate ees); või

(b) vahetada teise osapoolega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel (nt negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid)

Finantsvara ja finantskohustis võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustise eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustise soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi, v.a punktis 11 nimetatud finantsvarad (mida kajastatakse õiglases väärtuses), mille puhul tehingukulutusi ei liideta (ega arvata maha) algsesse soetusmaksumusse.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastmest. Rendiperioodi jooksul saadavad maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmisel perioodil, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodil, mil nad loovad majanduslikku kasu.

Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele.

OÜ Sangar Kinnisvara seotud osapoolteks on: -tegev- juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud; -eelmises punktis nimetatud isikutelähedased perekonnaliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 359	0	3 732
Üksikisiku tulumaks	0	1 840	1 810
Sotsiaalmaks	0	3 210	2 991
Kohustuslik kogumispension	0	72	42
Töötuskindlustusmaksed	0	247	224
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 359	5 369	8 799

Vt. lisa 5

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	2 425 578
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	128 222
Müügid	-6 800
31.12.2021	2 547 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	57 000
31.12.2022	2 604 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	370 353	433 854
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-305 311	-426 988
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	50 000

Kinnisvara investeeringute hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Õiglase väärtuse määramisel kasutati ettevõttevälise hindaja abi. Hindaja on määranud kinnisvara väärtuse tulevikus eeldatavalt laekuva puhastuluga rentimisest ehk kapitaliseeritud tulude meetodit. Nimetatud meetod iseloomustab hindamise hetke turusituatsiooni ning suundumusi, kuid meetodi puuduseks on tundlikkus aastase puhastulu ja kapitalisatsioonimäära valikule. Kapitaliseeritud tulude meetodiga kapitaliseeritakse rendist saadavad rahavood järgmise valemi abil: Turuväärtus = aastane puhastulu (NOI)/kapitalisatsioonimäär, sealjuures tegevuse puhastulu (NOI) saadakse kui aastasest potentsiaalsest kogutulust (GPI) lahutatakse tegevuskulu. Hindaja on kasutanud kinnisvaraobjektide hindamisel kapitalisatsioonimäära olenevalt objektist 11-12 % ning hinnangulist omanikukulu 0,8 eurot/m² suletud netopinna kohta kuus.

Juhtkond juhib tähelepanu asjaolule, et õiglase väärtuse mõõtmist, mille puhul kasutatakse potentsiaalsete üüritulude arvestusel baseeruvaid tulumeetodeid, iseloomustab teatud ebakindlus, sest valemis kasutatavad algandmed on pigem hinnangulised kui teadaolevad summad. Tegemist on eelkõige hinnanguga ning ei saa välistada riski, et hinnangu aluseks olevad asjaolud muutuvad ning sellest tulenevalt muutub ka vara õiglane väärtus.

Kogu müügitulu aruandeperioodil 564 588 € (eelmisel perioodil 613 089 €) sisaldab kinnisvara investeeringult teenitud renditulu 370 353 € (eelmisel perioodil 433 854 €). Kinnisvarainvesteeringu otsesed haldamiskulud 305 311 € (eelmine periood 426 988 €) sisaldavad kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevaid kulusid, s.h. palgakulu, kommunaal-, valve-, kindlustus-, jooksva remondi ja hoolduskulu, samuti maamaksu kulu.

Vt. lisa 7 ja lisa 8

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenuleping 20-080988-JI	1 004 030	135 570	868 460	0	2,25 %+6 kuu EURIBOR	EUR	30.11.2025
Pikaajalised laenud kokku	1 004 030	135 570	868 460				
Laenukohustised kokku	1 004 030	135 570	868 460				

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenuleping 20-080988-JI	1 136 545	132 515	1 004 030	0	2,25 %+6 kuu EURIBOR	EUR	30.11.2025
Pikaajalised laenud kokku	1 136 545	132 515	1 004 030				
Laenukohustised kokku	1 136 545	132 515	1 004 030				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	2 559 000	2 507 000
Kokku	2 559 000	2 507 000

Laenulepingu 20-080988-JI tagatised:

Hüpoteek kinnistule (registriosa nr. 2019703) asukohaga Jaama tn. 143b, Tartu linn, Tartu maakond
Hüpoteek kinnistule (registriosa nr 55503) asukohaga Sõpruse pst. 2, Tartu linn, Tartu maakond
OÜ Sangar (endise nimega AS Sangar) registrikood 10063674 garantii vastavalt garantiikirjale nr 20-080988-G

Laenulepingu 20-080988-JI eritingimused:

Lepingu kehtivuse ajal peab laenusaaaja neto-omakapitali osakaal puhasaktivast olema vähemalt 40%
Kui laenusaaaja 12 kuu võlateeninduse kattekordaja on:
1,3 ja üle selle , on intressimääraks 6 kuu EURIBOR +2,25 % aastas;
alla 1,3 , on intressimääraks 6 kuu EURIBOR + 2,75 % aastas

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	24 840	24 840	
Võlad töövõtjatele	11 787	11 787	
Maksuvõlad	5 369	5 369	2
Saadud ettemaksed	34	34	
Muud saadud ettemaksed	34	34	
Saadud rentnikelt tagatisraha	571	571	
Kokku võlad ja ettemaksed	42 601	42 601	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	17 632	17 632	
Võlad töövõtjatele	5 233	5 233	
Maksuvõlad	8 799	8 799	2
Saadud rentnikelt tagatisraha	571	571	
Kokku võlad ja ettemaksed	32 235	32 235	

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	834 527	676 473
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	208 632	169 119
Kokku tingimuslikud kohustised	1 043 159	845 592
Tingimuslikud varad		
Nõudeõigus	460 630	520 595
Kokku tingimuslikud varad	460 630	520 595

Tingimusliku varana ei ole bilansis kajastatud AS Sangar jagunemislepingus varade üleandmise kokkuleppes olevat nõudeõigust, kuna juhatuse hinnangul ei saa nõude laekumist pidada tõenäoliseks. Nõudeõiguse alusel laekuvad summad kajastatakse kassapõhiselt tuluna laekumise hetkel. Kasumiaruandes on need tulud kajastatud real "Muud finantstulud ja -kulud".

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	564 588	613 089	3
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	564 588	613 089	
Kokku müügitulu	564 588	613 089	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara puhas üüritulu	370 353	433 854	3
Rentnike tasud kommunaal ja halduskulude katteks	156 788	142 951	3
Muud kinnisvaraga seotud tulud	37 447	36 284	3
Kokku müügitulu	564 588	613 089	

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	43 200	3
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	57 000	128 222	3
Trahvid, viivised ja hüvitised	75	0	
Kokku muud äritulud	57 075	171 422	

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Tooraine ja materjal	-6 789	-4 211
Energia	-125 605	-162 800
Elektrienergia	-84 382	-97 398
Kütus	-41 223	-65 402
Veevarustusteenused	-6 349	-8 112
Teostatud remondid	-100 237	-177 756
Muud	-53 534	-48 030
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-292 514	-400 909

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-110 494	-103 760
Sotsiaalmaksud	-31 704	-30 888
Kokku tööjõukulud	-142 198	-134 648
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	4
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	6	6
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	2	2

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Osaühing Alfred-Seif
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	18 634	18 305
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 863	3 152
Kokku müüdud	25 497	21 457

SAADUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2022	31.12.2021	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 272 517	1 272 517	30.11.2025
Kokku saadud garantiid/tagatised	1 272 517	1 272 517	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	39 820	40 351

Enamusosalust omavate isikute ja tegevjuhtkonna liikmetega seotud tehinguid ei ole.

Teistelt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtjatelt on laekunud muu finantstulu summas 59 965 € (eelmisel perioodil 58 027€).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.02.2023

OÜ Sangar Kinnisvara (registrikood: 16050046) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VAHUR NIKOPENSIUS	Juhatuse liige	22.02.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Sangar Kinnisvara osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Sangar Kinnisvara raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

OÜ Sangar Kinnisvara on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutanud välise hindaja abi. Väline hindaja, kelle arvamusele on tuginetud, ei ole atesteeritud vara hindaja, mistõttu ei ole hindamine läbi viidud kooskõlas ühegi hindamisstandardiga. Hindajal on siiski pikaajaline kogemus kinnisvara valdkonnas. Hindamiseks on kasutatud kapitaliseeritud tulude meetodit. Selle meetodi olulisteks sisenditeks on muuhulgas vakantsus, aasta renditulu ning kapitalisatsioonimäär. Ülevaatusse käigus ei olnud meil võimalik koguda piisavat asjakohast tõendusmaterjali, et veenduda rakendatud vakantsuse määra ja kapitalisatsioonimäära asjakohasuses. Meil ei olnud võimalik veenduda, kas selle asjaoluga seoses on vaja aruandes kinnisvarainvesteeringutega seotud aruande kirjetel või avalikustatud informatsioonis sisse viia mistahes muudatusi.

Märkusega kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal, välja arvatud „Märkusega kokkuvõtte alust“ puudutavas lõigus kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et OÜ Sangar Kinnisvara raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistest osades OÜ Sangar Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Muu asjaolu

OÜ Sangar Kinnisvara 2021. aasta raamatupidamise aastaaruande osas viis ülevaatusse läbi eelmine audiitor, kes väljastas selle kohta 03.03.2022 modifitseerimata kokkuvõtte.

/digitaalselt allkirjastatud/

Robert Pirk

Vandeaudiitori number 697

OÜ E-Audit

Audiitorettevõtja tegevusloa number 41

Tähe tn 135, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 50107

22.02.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Sangar Kinnisvara (registrikood: 16050046) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROBERT PIRK	Vandeaudiitor	22.02.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	840 359
Aruandeaasta kasum (kahjum)	191 013
Kokku	1 031 372
Jaotamine	
Dividendideks	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	991 372
Kokku	1 031 372

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	840 359
Aruandeaasta kasum (kahjum)	191 013
Kokku	1 031 372
Jaotamine	
Dividendideks	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	991 372
Kokku	1 031 372

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	564588	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5104525
E-posti aadress	vahur@sangarkv.ee