

2022

aruandeaasta algus: 28.02.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Sopruse pst 157 OÜ

registrikood: 16451118

aadress: Tartu mnt 2, Tallinn, Harjumaa 10145

e-post: re@lhv.ee

SOPRUSE PST 157 OÜ

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2022 lõppenud aruandeaasta kohta

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
KOONDKASUMIARUANNE	5
FINANTSSEISUNDI ARUANNE	6
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	7
RAHAVOOGUDE ARUANNE	8
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	9
1. Informatsioon aruandva üksuse kohta	9
2. Uued ja muudetud standardid, tõlgendused ja olemasolevate standardite muudatused	9
3. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest	11
4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused	15
5. Finantsriskide juhtimine	16
6. Müügitulu	18
7. Müüdud teenuste kulu	18
8. Mitmesugused tegevuskulud	18
9. Finantstulud ja -kulud	19
10. Raha ja raha ekvivalendid	19
11. Nõuded ja ettemaksed	19
12. Kinnisvarainvesteeringud	19
13. Võlad ja ettemaksed	21
14. Laenukohustised	21
15. Osakapital	22
16. Tingimuslikud varad ja kohustised	22
17. Seotud osapooled	22
18. Finantsinstrumendid – õiglane väärtus	23
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	24
JUHATUSE ALLKIRJAD 2022. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	25

TEGEVUSARUANNE

Sopruse pst 157 OÜ on LHV pensionifondidele M, L, XL ja Roheline kuuluva kinnisvara haldamiseks loodud ettevõtte, mis omab Sõpruse pst 157, Tallinn asuvat büroohoonet. Ettevõtte põhitegevusalaks on endale kuuluva kinnisvara väljaüürimine.

LHV pensionifondide varavalitsejaks on LHV Varahaldus AS, kes juhib mh ka Sopruse pst 157 OÜ kinnisvarainvesteeringut. Ettevõtte juhatuse liige Rait Riim on LHV Varahaldus AS kinnisvarainvesteeringute juht. Kinnisvaraühingut juhitakse kooskõlas nii kehtivate õigusaktide, fondivalitseja kui kinnisvaraühingu osaniku otsustega, põhikirja ja heade äritavadega eesmärgiga maksimeerida kinnisvaraühingu osaniku tulu ning kinnisvaraühingu vara väärtust. 2022. majandusaastal lisandus uus juhatuse liige Avo Rõõmussaar.

Ettevõtte soetas Sõpruse pst 157 kinnisvarainvesteeringu 01.04.2022. Ühingu esimene majandusaasta möödus ootuspäraselt – võeti üle soetatud kinnisvaraobjekti valdus, sõlmiti uued hoone heakorra ja hooldusega seotud teenuslepingud ning üüriti välja ühingule kuuluvaid äripindu. Seoses uue üürniku lisandamisega teostas ühing ühekordse investeeringu hoones paiknevate üüripindade füüsilise seisukorra uuendamiseks.

Vara juhtimisel lähtub ettevõtte LHV Grupi jätkusuutlikkuse põhimõtetest. Majandusaasta kestel viis sõltumatu ekspert läbi hoone jätkusuutlikkuse hindamise vastavalt rahvusvahelise kinnisvara jätkusuutlikkuse sertifikaadi BREEAM kriteeriumitele. Hindamistulemuste kohaselt väljastati hoonele BREEAM In-Use rohesertifikaat "Excellent" tasemel, mis on kõrgeim olemasolevate hoonete kategoorias BREEAM sertifikaat, mis Eestis kunagi on väljastatud. Sõpruse pst 157 hoone on rajatud kui "roheline mõtteviisi maja" ehk hoone on algusest peale kavandatud olema esimene keskkonnasäästlik ja energiaefektiivsust rõhutav büroomaja Eestis. 2023. aastal on planeeritud hoone jätkusuutlikkust suurendada läbi päikeseelektrijaama laiendamise. Ettevõtte soov on vähendada oma negatiivset mõju looduskeskkonnale ja panustada positiivse sotsiaalse mõju loomisesse. Kuna saame juhtida ainult seda, mida oskame mõõta, oleme seadnud prioriteediks äritegevuse jätkusuutlikkuse täpsema mõõtmise ning liikumise selgete eesmärkide suunas, et veelgi parandada hoone energiatõhusust.

2022. aastal iseloomustas üldist majanduskeskkonda majanduslangus ja kõrge inflatsioon. Inflatsiooni tõttu on oodata hoone haldus- ja hoolduskulude kasvu. Euroopa keskpanga andmetel pärssivad 2023. aasta alguses majandusaktiivsust jätkuvalt sõda Ukrainas, hoogne inflatsioon ja maailmamajanduse nõrkus, kuid palkade tõusu, hinnatõusu aeglustumise ja oodatava tarbimise suurenemise tõttu peaks ka majandus elavnema. Ettevõtte äritegevus on minimaalselt mõjutatud hooajalistest teguritest, kuna äritegevust iseloomustab pikaajaline kinnisvara väljarentimine ja stabiilne üüritulu. Üks suurimaid majanduskeskkonnast tulenevaid riske ettevõtte jaoks on kallinev intressikeskkond, mis EURIBOR-i tõusu kaudu 2023. aastal suurendab igakuiseid finantskulusid tulenevalt objekti osalisest finantseeritusest pangalaenuka.

Covid-19 viiruse levik ettevõtte majandustegevust otseselt mõjutanud ei ole. Käesoleva aruande koostamise hetkel ei ole Ukrainas toimuv sõjategevus ettevõttele otsest mõju avaldanud ning sama võib oodata ka ettevõtte edasise majandustegevuse osas.

Finantssuhtarvud	2022
Puhaskasum (kahjum)	139 946
Kohustiste osatähtsus koguvarast (%)	80,04%
Varade tootlus (ROA)	2,45%
Omakapitali tootlus (ROE)	12,25%

Kohustiste osatähtsus koguvarast (%) = kohustised / varad x 100

ROA (%) = puhaskasum (-kahjum) / varad kokku x 100

ROE (%) = puhaskasum (-kahjum) / omakapital kokku x 100

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KOONDKASUMIARUANNE

<i>Eurodes</i>	<i>Lisa</i>	28.02.2022 - 31.12.2022
Müügitulu	6	313 426
Müüdnud teenuste kulu	7	-102 699
Brutokasum		210 727
Mitmesugused tegevuskulud	8	-37 516
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	12	81 099
Muud äritulud		5 116
Muud ärikulud		-76
Ärikasum		48 624
Finantstulud	9	14
Finantskulud	9	-119 418
Finantstulud ja -kulud kokku		-119 404
Kasum enne tulumaksu		139 946
Aruandeaasta puhaskasum		139 946
Aruandeaasta koondkasum kokku		139 946

Lisad lehekülgedel 9 kuni 23 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

<i>Eurodes</i>	<i>Lisa</i>	31.12.2022	28.02.2022
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	5, 10	88 815	0
Nõuded ja ettemaksed	5, 11	20 856	2 500
Käibevara kokku		109 671	2 500
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	11	13 989	0
Kinnisvarainvesteeringud	12	5 600 000	0
Põhivara kokku		5 613 989	0
Varad kokku		5 723 660	2 500
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	5, 13	83 123	0
Laenukohustised	14	91 667	0
Lühiajalised kohustised kokku		174 790	0
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	14	4 406 424	0
Pikaajalised kohustised kokku		4 406 424	0
Kohustised kokku		4 581 214	0
Omakapital			
Osakapital	15	5 000	2 500
Ülekurss	15	997 500	0
Aruandeperioodi kasum	16	139 946	0
Omakapital kokku		1 142 446	2 500
Omakapital ja kohustised kokku		5 723 660	2 500

Lisad lehekülgedel 9 kuni 23 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	<i>Lisa</i>	Osakapital	Ülekurss	Jaotamata kasum/ kahjum	Omakapital kokku
Sissemakstud omakapital - emiteeritud osakud	15	2 500	0	0	2 500
Seisuga 28.02.2022		2 500	0	0	2 500
Emiteeritud osakapital	15	2 500	997 500	0	1 000 000
Aruandeaasta puhaskasum		0	0	139 946	139 946
Aruandeaasta koondkasum kokku					
Seisuga 31.12.2022		5 000	997 500	139 946	1 142 446

Lisad lehekülgedel 9 kuni 23 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

RAHAVOOGUDE ARUANNE

<i>Eurodes</i>	<i>Lisa</i>	28.02.2022- 31.12.2022
Äritegevuse rahavood		
Aruandeaasta puhaskasum		139 946
Puhaskasumi korrigeerimised:		
Finantstulud/kulud		119 404
Kinnivarainvesteeringute ümberhindluse kasum	12	-81 099
Käibekapitali muutused:		
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	11	-34 845
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	13	83 123
Muud korrigeerimised:		-70 471
Rahavood äritegevusest kokku		156 058
Rahavood investeerimistegevusest		
Kinnisvarainvesteeringu soetused ja parendused	12	-5 518 901
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-5 518 901
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	14	4 566 840
Saadud laenude tagasimaksed		-68 750
Laenuintresside maksed		-46 177
Laenude teenustasude maksed		-2 755
Laekunud osakute emiteerimisest	15	1 000 000
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		5 449 158
Rahavood kokku		86 315
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		2 500
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		88 815

Lisad lehekülgedel 9 kuni 23 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

1. Informatsioon aruandva üksuse kohta

Sopruse pst 157 OÜ asutati 28.02.2022 aadressil Sõpruse pst 157, Tallinn asuva kinnistu ja sellel asuva büroohoone haldamiseks. LHV pensionifondide varavalitsejaks on LHV Varahaldus AS, kes juhib mh ka Sopruse pst 157 OÜ kinnisvarainvesteeringut. Ettevõtte juhatuse liige Rait Riim on LHV Varahaldus AS kinnisvarainvesteeringute juht. Kinnisvaraühingut juhitakse kooskõlas kehtivate õigusaktide, fondivalitseja kui kinnisvaraühingu osaniku otsustega, põhikirja ja heade äritavadega eesmärgiga maksimeerida kinnisvaraühingu osaniku tulu ning kinnisvaraühingu vara väärtust.

Asutamisel oli ettevõtte ainuomanik Aktsiaselts LHV Varahaldus ning 2022. a lõpu seisuga jagunes osakapital järgmiselt: LHV Pensionifond M 800 eurot, LHV Pensionifond L 2 900 eurot ja LHV Pensionifond XL 850 eurot ja LHV Pensionifond ROHELINE 450 eurot.

Ettevõtte registreeritud aadress on Tartu mnt 2, Tallinn 10145.

Käesoleva raamatupidamise aastaaruande on kinnitanud Ettevõtte juhatus 31.05.2023. Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule peavad majandusaasta aruande täiendavalt heaks kiitma osanikud.

Aruande koostamise alused

Ettevõtte 31. detsembril 2022 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud.

2. Uued ja muudetud standardid, tõlgendused ja olemasolevate standardite muudatused

Seni veel jõustumata standardid, tõlgendused ja olemasolevate standardite muudatused

Järgnevalt on välja toodud uued standardid, tõlgendused ja muudatused 31. detsembril 2022 lõppenud aruandeperioodile.

„Finantsarunnete esitamine“ – IAS 1 muudatused

Muudatustega selgitatakse, et kohustiste liigitamine lühi- või pikaajaliseks põhineb üksnes ettevõtte õigusel edasi lükata arveldamist aruandeperioodi lõpus. Ettevõtte õigus lükata arveldamist edasi vähemalt 12 kuud alates aruandekuupäevast ei pea olema tingimusteta, vaid sellel peab olema sisu. Klassifikatsiooni ei mõjuta juhtkonna kavatsused ega ootused selle kohta, kas ja millal ettevõtte oma õigust kasutab. Muudatustega selgitatakse ka olukordi, mida peetakse kohustise lõpetamiseks. Muudatusel ei ole olulist mõju Ettevõtte finantsaruannetele.

„Arvestuspõhimõtted, arvestushinnangute muutused ja vead“ – IAS 8 muudatused

Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2023 või hiljem; rakendatakse edasiulatuvalt. Lubatud on varasem rakendamine.

Muudatustega võetakse kasutusele mõiste „arvestushinnangud“ uus määratlus: selgitatakse, et need on raamatupidamise aruandes esitatud rahalised summad, mille mõõtmisega kaasneb määramatus. Muudatustega selgitatakse ka arvestuspõhimõtete ja arvestushinnangute vahelist seost: täpsustatakse, et ettevõtte annab arvestushinnangu selleks, et saavutada arvestuspõhimõttega kehtestatud eesmärgi.

Muudatused ei avalda eeldatavasti ettevõttele olulist mõju, kuna nendega antakse juhiseid selle kohta, kas muutusi tuleb käsitada hinnangute muutustena, arvestuspõhimõtete muutustena või vigadena.

„Finantsaruannete esitamine“ ja „Olulisuse üle otsustamine“ – IAS 1 ja IFRS 2 muudatused

Muudatuste eesmärk on aidata ettevõtetel avalikustada arvestuspõhimõtete kohta kasulikumat teavet,

- nõudes ettevõtetelt vaid oluliste arvestuspõhimõtete avalikustamist;
- selgitades, et ebaoluliste tehingute, muude sündmuste või tingimustega seotud arvestuspõhimõtted on samuti ebaolulised ega vaja seetõttu avalikustamist, ja
- selgitades, et ka mitte kõik oluliste tehingute, muude sündmuste või tingimustega seotud arvestuspõhimõtted ei ole ettevõtte raamatupidamise aruande seisukohalt olulised.

Rahvusvaheliste Raamatupidamisstandardite Nõukogu muutis ka IFRSi rakendusjuhendit nr 2, lisades juhise ja kaks lisanäidet olulisuse mõiste rakendamise kohta arvestuspõhimõtete avalikustamisel.

Muudatused on kooskõlas mõiste „olulisus“ täpsustatud määratlusega:

„Teave arvestuspõhimõtete kohta on oluline, kui seda koos ettevõtte raamatupidamise aruandes sisalduva muu teabega käsitledes võib mõistlikult eeldada, et see mõjutab otsuseid, mida üldotstarbelise raamatupidamise aruande põhikasutajad selle raamatupidamise aruande alusel teevad“.

„Materiaalsed põhivarad“ – IAS 16 muudatused

IAS 16 muudatused nõuavad, et saadud tulu toodetud esemete müügist, mil materiaalne põhivara on viimisel asukohta ja seisukorda, mis on vajalik selleks, et see saaks ettenähtud viisil töötada, tuleb kajastada kasumiaruandes koos nende toodetud esemeteks tehtud kulutustega ning ettevõtte peab mõõtma nende kulude suurust vastavalt IAS 2 mõõtmisnõuetele. Muudatusi tuleb rakendada tagasiulatuvalt, kuid ainult nende materiaalsete põhivara objektide suhtes, mis viiakse sellisesse asukohta ja seisukorda, mis on vajalik selleks, et need saaksid ettenähtud viisil töötada kõige varasema perioodi alguses või pärast seda, mil ettevõtte muudatusi esmakordselt rakendab. Muudatuse esialgse rakendamise kumulatiivset mõju kajastatakse jaotamata kasumis (või vajaduse korral mõne muu asjakohase omakapitali kirjel) algsaldo korrigeerimisena selle varaseima perioodi algusel (kui see on vajalik). Muudatusel ei ole olulist mõju Ettevõtte finantsaruannetele.

„Finantsinstrumendid“ – IFRS 9

IFRS 9 muudatus käsitleb, millised tasud tuleb arvesse võtta finantskohustiste kajastamise lõpetamise hindamisel, kasutades 10% testi. Kulud või tasud võivad olla makstud kas kolmandatele osapooltele või laenuandjale. Muudatuste kohaselt, kolmandatele osapooltele makstud kulusid või tasusid ei arvestata 10% testi.

Ettevõtte hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel ettevõtte raamatupidamise aruandele olulist mõju.

Ülejäänud uutel standarditel, standardite muudatustel ja tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju ettevõtte raamatupidamise aruandele.

3. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest

Alljärgnevalt on esitatud kokkuvõtte käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest. Kirjeldatud arvestuspõhimõtteid on rakendatud järjepidevalt, kui järgnevas tekstis ei ole vastupidist märget.

Olulised arvestuspõhimõtted

Raamatupidamise aastaaruande koostamine

Vara kajastatakse finantsseisundi aruandes, kui on tõenäoline, et Ettevõtte saab tulevikus varast majanduslikku kasu ja kui vara väärtust saab usaldusväärselt mõõta.

Kohustis kajastatakse finantsseisundi aruandes, kui on tõenäoline, et kohustise täitmiseks tuleb loovutada ressursse ja kohustise väärtust saab usaldusväärselt mõõta. Esmalt võetakse varad ja kohustised arvele nende soetusmaksumuses. Varade ja kohustiste edasine arvestamine toimub nii, nagu allpool kirjeldatud.

Arvestus- ja esitusvaluuta

Ettevõtte arvestus- ja esitusvaluuta on euro. Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Välisvaluutatehingute ümberarvestamine

Kõik tehingud, mis tehakse valuutas, mis ei ole arvestusvaluuta, on välisvaluutatehingud.

Välisvaluutatehing arvestatakse ümber arvestusvaluutasse, kasutades algse tehingu kuupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka ametlikku vahetuskurssi. Igal aruandekuupäeval arvestatakse välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustised ümber, kasutades aruandekuupäeva vahetuskurssi.

Rahalistest tehingutest tulenevate valuutakursi vahede kumulatiivne mõju kajastatakse realiseerunud kasumi või kahjumina raha liikumise perioodi kasumi- ja muu koondkasumi aruandes.

Tulu kajastamine

Müügitulu on tulu, mis tekib Ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus. Müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Tehinguhind on kogutasu, mida Ettevõttel on õigus saada lubatud teenuste kliendile üleandmise eest ja millest on maha arvatud kolmandate isikute nimel kogutavad summad. Ettevõtte kajastab müügitulu siis, kui kontroll kauba või teenuse üle antakse üle kliendile.

Ettevõtte müügitulu sisaldab üüritulu büroopindadelt ja kommunaal- ja halduskulude vahendamise tasusid (edasimüüdud teenused). Kasutusrendilepingute üüritulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Kui Ettevõtte lepib üürnikega kokku rendivabastusperioodis, siis nimetatud kulu kajastatakse samuti rendiperioodi jooksul lineaarselt, vähendades üüritulu. Edasimüüdud teenuste tulu kajastatakse perioodil, millal kontroll teenuste üle läheb üle kliendile, s.t teenuse osutamise perioodil. Edasimüüdud tulu kajastatakse brutosummas müügituluna ning samale tulule vastavad kulud müüdud teenuste kuluna. Ettevõttel puuduvad lepingud, kus periood kliendile lubatud kaupade või teenuste üleandmise ja kliendilt makse saamise vahel oleks pikem kui üks aasta. Sellest tulenevalt ei korrigeeri Ettevõtte tehinguhinda raha ajaväärtuse mõju osas.

Finantsvarad

Ettevõtte kajastab finantsvara oma finantsseisundi aruandes ainult siis, kui Ettevõttest saab vastava instrumendi lepinguline osapool.

Liigitamine

Standardi IFRS 9 rakendusalassee jäävaid finantsvarasid liigitatakse vastavalt nende olemusele järgmistesse kategooriatesse: korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavad, õiglasest väärtuses läbi kasumi või kahjumi mõõdetavad ja õiglasest väärtuses läbi muu koondkasumi mõõdetavad finantsvarad. Liigitamine sõltub finantsvarade lepinguliste rahavoogude tunnustest ja ärimudelist, mille abil Ettevõtte neid juhib. Ettevõtte finantsvarade hulka kuuluvad raha ja raha ekvivalendid ning muud nõuded. Ettevõtte hoiab oma finantsvarasid lepinguliste rahavoogude saamiseks ja lepingulised rahavood koosnevad ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intressi maksetest. Seetõttu mõõdab Ettevõtte oma finantsvarasid korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kajastamine ja kajastamise lõpetamine

Finantsvara võetakse esmasel kajastamisel arvele õiglasest väärtuses. Juhul kui tegu on investeringuga, mis ei ole õiglasest väärtuses läbi kasumi või kahjumi kajastatav finantsvara, liidetakse õiglasele väärtusele ka finantsvara omandamisega otseselt seotud tehingukulud. Ettevõtte määratleb, mis kategooriasse finantsvara kuulub selle esmasel kajastamisel. Kui see on lubatud ja vajalik, siis hinnatakse finantsvara määratluse asjakohasust iga aruandeperioodi lõpus.

Kõiki tavapärastel tingimustel toimuvaid finantsvara oste ja müüke, st oste ja müüke vastavalt lepingutele, mille kohaselt antakse vara üle ajavahemiku jooksul, mis on kehtestatud õigusaktidega või on konkreetsel turul kokkuleppeliselt välja kujunenud, kajastatakse tehingupäeval (tehingupäev on kuupäev, mil Ettevõtte võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse). Muudel juhtudel kajastatakse vastavaid tehinguid tuletisinstrumentidena, kuni jõuab kätte nende arvelduspäev.

Ettevõtte lõpetab finantsvara (või finantsvara osa või sarnaste finantsvarade rühma) kajastamise siis, kui:

- tema õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõpevad;
- ta annab üle õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogude saamiseks või kui tal säilivad õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogude saamiseks, kuid ta võtab endale kohustuse need rahavood arvete edasi esitamise kokkuleppe alusel olulise viivitusega kolmandatele isikutele edasi kanda; ja
- ta kas (a) on andnud üle sisuliselt kõik finantsvara omandiga seonduvad riskid ja hüved või (b) ta pole andnud üle ega ka säilitanud sisuliselt kõiki finantsvara omandiga seonduvaid riske ja hüvesid, kuid ta on andnud üle kontrolli finantsvara üle.

Väärtuse langus

Pärast standardi IFRS 9 rakendamist hindab Ettevõtte oma korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavate finantsvaradega seotud eeldatavaid krediitkahjumeid tulevikku vaatava mudeli abil. Väärtuse languse arvestamise meetod sõltub sellest, kas krediidirisk on oluliselt suurenenud või mitte.

Ettevõtte kasutab standardis IFRS 9 sätestatud eeldatava krediitkahjumi mudelit ainult järgmiste finantsvarade puhul: nõuded ja ettemaksed. Eeldatava kahjumi määra aluseks on lepingu tingimused, sealhulgas tagatise väärtus. Nõuetele ostjate vastu, kus puudub oluline finantseerimise komponent, rakendab Ettevõtte IFRS 9 järgi lubatud lihtsustatud lähenemist ning arvestab nõuete allahindlust nõuete pikkuse oodatava krediitkahjumina nõuete esmasel kajastamisel. Aruandekuupäeva seisuga moodustasid Ettevõtte nõuded ja ettemaksed üürnike vastu väheolulise osa: 0,3% varadest ja 42% ühe kuu üüritulust. Raha ja raha ekvivalentide krediidirisk on Ettevõtte hinnangul madal, kuna rahalisi vahendeid hoitakse ainult kõrge krediitdireitinguga pankade arvelduskontodel.

Raha ja raha ekvivalendid

Rahana kajastatakse Ettevõtte arvelduskontodel olevaid vahendeid. Raha ekvivalendid on lühiajalised (kuni kolmekuulise tähtajaga) eriti likviidsed investeeringud, mida saab kergesti muuta teadaoleva suurusega rahasummaks ja mille väärtuse muutumise risk on väike.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Enne realiseerimistähtaega tehingu partnerile tehtud maksed kajastatakse ettemaksetena kinnisvarainvesteeringu ostmiseks.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse või arendatakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärke. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase rendituluse (sh rent m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäär valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri, mitte aga varade struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel; Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Kohustised

Kohustisi, mille hulka kuuluvad võlad tarnijatele, maksuvõlad, viitvõlad ja üürikuulid saadud tagatisrahad, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Tulevaste perioodide ettemakstud tulused kajastatakse kohustiste all. Kohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast või kui Ettevõttel pole tingimusteta õigust lükata kohustise tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates aruandekuupäevast. Finantskohustise kajastamine lõpetatakse lepingus määratletud kohustise täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses). Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis 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. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised

Eraldis kajastatakse siis, kui Ettevõtte on möödunud sündmusest tulenev eksisteeriv kohustis (juriidiline või faktiline), on tõenäoline, et selle kohustise täitmise tulemusena majanduslikku kasu sisaldavad ressursid vähenevad, ja kohustise summa on usaldusväärselt hinnatav.

Eraldised vaadatakse üle igal aruandekuupäeval ja nende väärtust korrigeeritakse, et need väljendaksid antud hetke kõige põhjendatumat hinnangut. Kui raha ajaväärtuse mõju on oluline, siis kajastatakse eraldisena kohustise täitmiseks eeldatavalt vajalike kulutuste nüüdisväärtus.

Tingimuslikud varad ja kohustised

Tingimuslikku kohustist ei kajastata finantsseisundi aruandes. Tingimuslik kohustis avalikustatakse, välja arvatud juhul, kui majanduslikku kasu sisaldavate ressursside vähenemise võimalus on äärmiselt vähetõenäoline.

Tingimuslikku vara ei kajastata finantsseisundi aruandes. Tingimuslik vara avalikustatakse, kui majandusliku kasu saamine on tõenäoline.

Tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis Ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Jaotatud kasumi tulumaksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Regulaarselt makstavaid dividende maksustatakse alates 2019. aastast määraga 14/86 dividendide netosummast. Dividendimakseid loetakse regulaarseteks, kui jaotatava kasumi summa ei ületa Ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaksu. Maksumäär 14/86 saab enne 2021. aastat rakendada järgnevalt: (i) 2019. aastal saab seda rakendada ühele kolmandikule 2018. aastal jaotatud kasumist, millelt on makstud tulumaksu ja (ii) 2020. aastal saab seda rakendada ühele kolmandikule 2018. ja 2019. aastal jaotatud kasumist, millelt on makstud tulumaksu.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja koondkasumiaruandes 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 –kohustisi. Finantsseisundi aruandes ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Õiglase väärtuse mõõtmine

Ettevõtte kajastab teatud mittefinantsvarasid, nagu näiteks kinnisvarainvesteeringuid, õiglases väärtuses, mida mõõdetakse iga aruandeperioodi lõpus. Lisaks avalikustatakse Ettevõtte raamatupidamise aruandes korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsinstrumentide õiglase väärtus.

Õiglase väärtus on hind, mida saadaks vara müügil või makstaks kohustise üleandmisel mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärase tehingus. Õiglase väärtuse mõõtmisel eeldatakse, et vara müügi või kohustise üleandmise tehing toimub kas:

- vara või kohustise põhiturul; või
- kui põhiturg puudub, siis vara või kohustise jaoks soodsaimal turul.

Ettevõtte peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule.

Vara või kohustise õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatakse eeldusi, mida turuosalisel kasutaksid vara või kohustise hinna määramisel, eeldades, et turuosalisel tegutsevad oma parimates majanduslikes huvides. Mittefinantsvara õiglase väärtuse mõõtmisel võetakse arvesse turuosalise võimet luua majanduslikke hüvesid, kasutades vara parimal viisil või müües selle turuosalisele, kes kasutaks vara parimal viisil.

Ettevõtte rakendab hindamistehnikaid, mis on konkreetsetes olukorras sobilikud ja mille jaoks on olemas piisavalt õiglase väärtuse mõõtmiseks vajalikke andmeid, kasutades maksimaalselt asjakohaseid jälgitavaid sisendeid ja minimaalselt mittejälgitavaid sisendeid, mis on kogu mõõtmise seisukohast olulised:

1. tase — varade või kohustiste (korrigeerimata) noteeritud hinnad aktiivsetel turgudel;
2. tase — hindamistehnikad, mille madalaima taseme sisend, mis on kogu mõõtmise seisukohast oluline, on kas otseselt või kaudselt jälgitav;
3. tase — hindamistehnikad, mille madalaima taseme sisend, mis on kogu mõõtmise seisukohast oluline, on mittejälgitav.

4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused

Ettevõtte raamatupidamise aruande koostamisel peab juhtkond tegema otsuseid, andma hinnanguid ja rakendama eeldusi, mis mõjutavad aruandes aruandekuupäeva seisuga kajastatud tulusid, kulusid, varasid ja kohustisi ning avalikustatud tingimuslikke kohustisi. Hinnangute ja eelduste olemusliku ebakindluse tõttu võivad tegelikud tulemused hinnangutest erinevaks kujuneda ja seetõttu võivad nendega seotud varade ja kohustiste raamatupidamisväärtused tulevikus märkimisväärset korrigeerimist vajada.

Raamatupidamishinnangud

Juhtkond annab oma hinnanguid, lähtudes kogemustest ning faktidest, mis on saanud talle teatavaks hiljemalt aastaaruande valmimise kuupäeval. Bilansipäeval esitatud varade ja kohustiste ning nendega

eotud tulude ja kulude puhul on seetõttu oht, et antud hinnanguid tuleb tulevikus täpsustada. Valdkond, kus hinnangute ebakindluse tõttu esineb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse risk, on kirjeldatud alljärgnevalt:

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus

Ettevõtte kajastab oma kinnisvarainvesteeringuid iga aruandekuupäeva seisuga õiglases väärtuses ja õiglase väärtuse muutusi muudes ärituludes/kuludes. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringut hindas Pindi Kinnisvara OÜ. Ettevõtte sõltumatu hindaja hindas kinnisvarainvesteeringut diskonteeritud rahavoogude meetodil. Kinnisvarainvesteering teenib üüritulu, mistõttu näitab kasutatud meetod alternatiividest kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Rahavoogude prognoos on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäär ja kapitalisatsioonimäär eeldatud arvestades objekti asukohta, tehnilist seisukorda ja üürnike riskitaset.

5. Finantsriskide juhtimine

Ettevõtte riskijuhtimise eest vastutab Ettevõtte juhatus.

Krediidirisk

Krediidirisk on risk, et Ettevõttele tekib rahaline kaotus, kui klient või finantsinstrumendi tehingupartner ei suuda täita oma lepingulisi kohustisi.

Likviidsete vahendite paigutamise ja finantsinstrumentide kauplemisega seotud krediidiriske (vastaspoole krediidiriske) minimeeritakse sellega, et sõlmitakse lepinguid vaid kohalike ja rahvusvaheliste pankade ja muude finantseerimisasutustega, kellel on kõrge krediidireiting.

Maksimaalne krediidirisk on võrdne kõigi finantsseisundi aruandes kajastatud finantsvarade raamatupidamisväärtuste summaga.

Seisuga 31. detsember 2022 oli krediidiriski positsioon järgmine:

Eurodes	31.12.2022	28.02.2022
Raha ja raha ekvivalendid	88 815	0
Nõuded ja ettemaksed	20 856	2 500
Krediidirisk kokku	109 671	2 500

Vt ka lisasid 10 ja 11.

Swedbank AS, mida kasutatakse vabade rahaliste vahendite hoidmiseks, kuulub Swedbank Group kontserni, millel on kõrge krediidireiting (Moody's Aa3).

Intressimäära risk

Intressimäära risk on risk, et finantsinstrumentide õiglased väärtused või rahavood kõiguvad tulevikus turu intressimäärade muutuste tõttu. Rahavoogude intressimäära risk tekib muutuvate intressimäärade võimalikustest ja seisneb ohus, et finantskulud suurenevad, kui intressimäärad tõusevad.

Ettevõtte ei ole olulisi intressiteenivaid varasid. Ettevõtte intressimäära risk tuleneb pikaajalistest võimalikustest, mis on võetud fikseeritud ja ujuva intressimääraga. Ettevõtte intressimäärade risk on peamiselt sõltuvuses Euribori (Euro Interbank Offered Rate) võimalikest muutustest (lisa 13).

<i>Eurodes</i>	31.12.2022	Intressimäär	Intressimäär
	bilansiline väärtus	tõuseb 10 baaspunkti, mõju kasumiaruandele	tõuseb 100 baaspunkti, mõju kasumiaruandele
Intressi kandvad pangalaenud	2 681 250	-2 681	-26 813
Mõju finantskohustistele		-2 681	-26 813
Mõju kasumiaruandele		-2 681	-26 813

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk on risk, et Ettevõtte tekib raskusi oma finantskohustiste täitmisega, mille katteks tuleb üle anda raha või muid finantsvarasid. Pikaajaline likviidsusrisk on risk, et Ettevõtte ei ole piisavalt vaba raha või muid likviidsuse allikaid, et katta tuleviku likviidsusvajadust oma äriplaani elluviimiseks ja kohustiste täitmiseks või et Ettevõtte peab seetõttu vabu vahendeid kaasama kiirustades.

Ettevõtte on piisavalt vabu rahalisi vahendeid, et katta kõik olemasolevad kohustised ja ettenähtavad kulud tulevikus.

Allpool esitatud tabel annab ülevaate Ettevõtte finantskohustiste täitmiseks tehtavate maksete lepingulistest tähtaegadest seisuga 31. detsember 2022. Tabelis on esitatud diskonteerimata brutosummad.

<i>Eurodes</i>	Saldo 31.12.2022	<1 aasta	1 - 2 aastat	2 - 5 aastat
Pangalaen	2 863 654	137 156	135 698	2 590 800
Omanikulaen	2 204 433	92 104	92 356	2 019 973
Muud kohustised	3 646	3 646	0	0
Võlad ja ettemaksed	79 477	44 816	0	34 661
Finantskohustised kokku	5 151 210	277 722	228 054	4 645 434

Vt ka lisa 13 ja 14.

Valuutarisk

Ettevõtte ei ole tehinguid ega positsioone välisvaluutas.

Kapitalijuhtimine

Ettevõtte käsitleb kapitalina omakapitali ja laenukohustisi. Kõik Ettevõtte olulised laenud kiidetakse Ettevõtte juhtkonna poolt heaks enne laenu väljavõtmist. Juhatus kiidab samuti heaks väljatöötatava finantsvõimenduse strateegia, pidades silmas seda, et (i) tagatakse Ettevõtte jätkusuutlikkus, et omakorda tagada tulud osanikele ja hüved huvirühmadele ning (ii) töötatakse välja optimaalne kapitalistruktuur kapitali kulu vähendamiseks.

Kapitali juhtimisel jälgib juhatus laenuvahendite ja omakapitali osakaalu kapitalis. Ettevõtte jaoks on kapital nii laenukohustised (lisa 14) miinus raha ja raha ekvivalendid (lisa 10) kui ka omakapital (lisa 15). Saavutatud laenukohustiste suhe omakapitali vastab olulises osas juhtkonna ootuste vahemikule.

<i>Eurodes</i>	31.12.2022	28.02.2022
Laenukohustised kokku	4 498 091	0
Miinus: raha ja raha ekvivalendid	88 815	0
Netovõlg	4 409 276	0
Omakapital	1 142 446	2 500
Kokku kapital	5 551 722	2 500
Omakapitali suhe laenukohustisse	25.4%	0

6. Müügitulu

<i>Eurodes</i>	28.02.2022 - 31.12.2022
Üüritulu büroopindadelt	226 626
Üüritulu parkimiskohtadelt	12 528
Edasimüüdnud kulud	74 272
Kokku	313 426

<i>Eurodes</i>	28.02.2022 - 31.12.2022
Eesti	313 426
Kokku	313 426

7. Müüdnud teenuste kulu

<i>Eurodes</i>	28.02.2022 - 31.12.2022
Halduskulud	39 288
Kommunaalkulud	63 411
Kokku	102 699

8. Mitmesugused tegevuskulud

<i>Eurodes</i>	28.02.2022 - 31.12.2022
Raamatupidamisteenus ja audiitorkulu	12 586
Arendustegevuse kulud	12 196
Muud tegevuskulud	10 331
Kindlustuskulud	1 176
Õigusabikulud	966
Turunduskulud	161
Riigilõiv	100
Kokku	37 516

Vt ka lisa 12 – Kinnisvarainvesteeringud, kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud.

9. Finantstulud ja -kulud

<i>Eurodes</i>	28.02.2022 - 31.12.2022
Intressitulud	14
Finantstulud kokku	14
Intressikulud	-116 663
Teenustasud	-2 755
Finantskulud kokku	-119 418
Kokku	-119 404

10. Raha ja raha ekvivalendid

<i>Eurodes</i>	31.12.2022
Raha arvelduskontodel	88 815
Kokku	88 815

Vt ka lisa 5.

11. Nõuded ja ettemaksed

<i>Eurodes</i>	31.12.2022	28.02.2022
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed		
Nõuded ostjate vastu	13 462	0
Muud nõuded	6 155	0
Ettemaksed	1 239	0
Viitlaekumised	0	2 500
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku	20 856	2 500
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed		
Muud nõuded	13 989	0
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	13 989	0
Lühi- ja pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	34 845	2 500

Vt ka lisa 5.

12. Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2022 on Ettevõtte teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

<i>Eurodes</i>		Neto üüripind (m2)	Ehitus- aasta	Omandamise aeg	Soetus- maksumus	Turu- väärtus
Nimetus	Asukoht					
Sõpruse pst 157	Tallinn, Eesti	2 539,9	2015	01.04.2022	5 498 756	5 600 000
Kokku		2 539,9			5 498 756	5 600 000

Kõikide kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramine on, tuginedes kasutatud hindamistehnika sisenditele, liigitatud 3. taseme õiglaseks väärtuseks.

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Seisuga 31.12.2022 kajastatud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eeldusi:

<i>Eurodes</i>						
Nimetus	Õiglase väärtus	Hindamis-meetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskonto-määr	Kapitali-satsiooni-määr	Keskmine üürihind €/m ² /kuu
Sõpruse pst 157	5 600 000	Diskonteeritud rahavood	418 884	8,75%	6,75%	13,74
Kokku	5 600 000		418 884			

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

- Üüritulu: vastavalt tegelikele üürilepingutele, arvestades eeldatavat indekseerimist.
- Vakantsus: arvestuslik vakantsusmäär võimaliku üürnike vahetumise ning üüri mittelaekumiste puhuks.
- Kapitalisatsioonimäär: põhineb eeldataval tootlustasemel eeldatava hoiuperioodi lõpus, sarnaste tehingute tulumäärade põhjal.
- Diskontomäär: kapitalisatsioonimäär kohandatuna kasvumääraga.

Kasutatud sisendid mõjutavad kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust järgmiselt:

- Vakantsusmäära suurenemine toob kaasa kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse vähenemise ja vakantsusmäära vähenemine kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse tõusu.
- Diskontomäära suurenemine toob kaasa kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse languse ja diskontomäära vähenemine kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse tõusu.

2022. aastal on Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

<i>Eurodes</i>	
Perioodi algsaldo 28.02.2022	0
Soetused ja arendused	5 518 901
Õiglase väärtuse muutus	81 099
Perioodi saldo 31.12.2022	5 600 000

Ettevõtte kasumiaruandes kajastuvad muuhulgas alljärgnevad kinnisvarainvesteeringutega seotud tulud ja kulud ning saldod:

<i>Eurodes</i>		28.02.2022 - 31.12.2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu		239 154
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud		-37 516

Vt ka lisa 6. Müügitulu ja lisa 8. Mitmesugused tegevuskulud.

Ettevõtte ja üürnike vahel sõlmitud üürilepingud vastavad katkestamatute kasutusrendilepingute tingimustele. Nimetatud rendilepingute tulu jaguneb järgmiselt:

<i>Eurodes</i>	31.12.2022
Kuni 1 aasta	337 408
2-5 aastat	1 349 632

13. Võlad ja ettemaksed

<i>Eurodes</i>	31.12.2022
Lühiajalised võlad ja ettemaksed	
Võlad tarnijatele	38 001
Maksuvõlad	1 816
Viitvõlad	8 645
Lühiajalised võlad ja ettemaksed kokku	48 462
Pikaajalised võlad ja ettemaksed	
Üürnike tagatisrahad	34 661
Pikaajalised võlad ja ettemaksed kokku	34 661
Lühi- ja pikaajalised võlad ja ettemaksed kokku	83 123

Vt ka lisa 5.

14. Laenukohustised

<i>Eurodes</i>	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressi-määr	Alus-valuuta	Lõpp-tähtaeg	31.12.2022
	12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenukohustised							
				6 kuu EURIBOR			
Pangalaen	91 667	2 589 584	0	+ 1,70%	EUR	24.03.2027	2 681 251
Laen omanikult	0	1 816 840	0	5%	EUR	16.03.2027	1 816 840
Pikaajalised laenud kokku	91 667	4 406 424	0				4 498 091
Laenukohustised kokku	91 667	4 406 424	0				4 498 091

Swedbank AS pangalaenu tagasimakse toimub igakuiselt, tagastamise lõpptähtpäeval 24.03.2027 tagastatakse laenusumma jääk 2 299 305.49. Seisuga 31.12.2022 oli Swedbank AS kasuks seatud hüpoteek, kinnisvarainvesteeringu bilansiline maksumus on 5 600 000 eurot (lisa 12). Omanikulaenu põhiosa tagasimakse toimub ühes osas, laenulepingu lõppedes 16.03.2027. Laen võeti eesmärgiga soetada kinnisvarainvesteering.

15. Osakapital

<i>Eurodes</i>	31.12.2022	28.02.2022
LHV Pensionifond M	800	2 500
LHV Pensionifond L	2 900	
LHV Pensionifond XL	850	
LHV Pensionifond ROHELINE	450	
Kokku	5 000	2 500

Ettevõtte asutamisel on tehtud osakapitali rahaline sissemakse summas 2 500 eurot. 30.03.2022 suurendati rahalise sissemaksega 1 000 000 eurot (sh ülekurs 997 500 eurot) osakapitali 2 500 euro võrra.

16. Tingimuslikud varad ja kohustised

Seisuga 31. detsember 2022 ei olnud Ettevõttel pooleliolevaid kohtuasju.
Seisuga 31. detsember 2022 ei olnud Ettevõttel tingimuslikke varasid.

Tingimuslik tulumaksukohustis

<i>Eurodes</i>	31.12.2022
Ettevõtte jaotamata kasum	139 946
Potentsiaalne tulumaksukohustis	27 989
Dividendidena on võimalik välja maksta	111 957

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlbulikku kasumit aruandekuupäeva seisuga. Potentsiaalse tulumaksukohustise arvutamisel on rakendatud maksumäära 20/80.

17. Seotud osapooled

Saldod seotud osapooltega:

<i>Eurodes</i>	Nõuded 31.12.2022	Kohustised 31.12.2022
Laen omanikult	0	1 816 840
Kokku		

Laenukohustised seotud osapooltega:

<i>Eurodes</i>	28.02.2022	Saadud laenu	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intressid
Laen omanikult	0	1 816 840	0	1 816 840	66 840
Kokku	0	1 816 840	0	1 816 840	66 840

Vt ka lisa 14.

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud tasu ega ka antud muid soodustusi ja hüvitisi.

18. Finantsinstrumendid – õiglane väärtus

Ettevõtte hinnangul ei erine finantsseisundi aruandes korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade ja kohustiste õiglased väärtused oluliselt seisuga 31. detsember 2022 ja 28. veebruaril 2022 ettevõtte finantsseisundi aruandes kajastatavatest jääkväärtustest ning sellest tulenevalt ei ole õiglaseid väärtuseid esitatud.

<i>Eurodes</i>	Bilansiline väärtus	
	31.12.2022	28.02.2022
Finantsvarad		
Raha ja raha ekvivalendid	88 815	0
Nõuded ja ettemaksed	20 856	2 500
Finantskohustised		
Võlad ja ettemaksed	4 581 214	0

Õiglane väärtus

Ettevõtte kõik finantsvarad ja -kohustised on kajastatud finantsseisundi aruandes.

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eurodes

Jaotamata kasum 31.12.2022 seisuga	139 946
------------------------------------	----------------

Juhatus teeb ettepaneku jaotada lõppenud majandusaasta jaotamata kasum järgnevalt:

Eelmiste perioodide jaotamata kasumisse	139 946
---	---------

/digitaalselt allkirjastatud/

Rait Riim
juhatuse liige

JUHATUSE ALLKIRJAD 2022. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame Sopruse pst 157 OÜ 2022. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rait Riim
juhatuse liige

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2023

Sopruse pst 157 OÜ (registrikood: 16451118) 28.02.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIT RIIM	Juhatuse liige	31.05.2023
AVO RÕÕMUSSAAR	Juhatuse liige	31.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

SÕLTUMATU VANDEAUDITORI ARUANNE

Sopruse pst 157 OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Sopruse pst 157 OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2022, koondkasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab eespool mainitud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud.

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 kutseliste arvestusekspertide 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 sisaldab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori 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 lahknab oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud 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.

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 arvamus. 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 auditiprotseduuri 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, väaresitiste 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 vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. 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.

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/

Eero Kaup

Vandeauditori number 459

KPMG Baltics OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

31.05.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Sopruse pst 157 OÜ (registrikood: 16451118) 28.02.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	31.05.2023

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	313426	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	re@lhv.ee