

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: osühing Sõbra Kinnisvara

registrikood: 10944328

tänavanimi: Vanemuise tn

maja number: 65

linn: Tartu linn,

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 50410

telefon: +372 5346 7820

e-posti aadress: info@sobrakinnisvara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Varud	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Kasutusrent	11
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Muud äritulud	14
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 14 Tööjõukulud	15
Lisa 15 Muud ärikulud	15
Lisa 16 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

OÜ Sõbra Kinnisvara alustas tegevust 2003. aastal. Algselt oli tegemist kinnisvara vahendava firmaga, kuid tänaseks on firma põhitegevuseks kinnisvara ost, müük ja arendamine. Ka kinnisvara üürimine ja selle edasine igapäevane haldamine ning kinnisvaraalased konsultatsioonid on osa ettevõtte igapäevasest tegevusest.

2023. aasta kinnisvara üüritung oli vaatamata geopolitiilise ebakindluse, eurosooni kasvavate intressimäärade kui ka energiakriisi tõttu suhteliselt stabiilne.

OÜ Sõbra Kinnisvara 2023. aasta müügitulu oli 1 964 595 eurot (2022: 1 342 928 eurot) ja aruandeaasta kahjum oli -7973 eurot (2022: 1 247 349 eurot).

Kahjum on peamiselt tingitud oluliselt kasvanud intressimäärade, müügioteel kinnisvara turuhindade ning -aktiivsuse languse tõttu.

Aruandeaastal ühendas ettevõtte Sõbra Apartments OÜ, mille tegevus lõppes seoses Vallikraavi 10 arendusprojekti valmimisega.

2024.aastal kavatsetakse jätkata väljakujunenud üüritegevusega ja planeeritakse arendustegevusi vastavalt turuolukorrale.

Tähtsamad finantssuhtarvud:

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

2022 a. Maksevõime üldine tase = 0,45

2023 a. Maksevõime üldine tase = 2,50

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

2022 a. Võlakordaja = 0,45

2023 a. Võlakordaja = 0,43

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

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

2022 a. Varade rentaablus = 0,11

2023 a. Varade rentaablus = 0,03

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	97 281	23 248	
Nõuded ja ettemaksed	212 705	169 262	2
Varud	1 938 743	110 000	3
Kokku käibevarad	2 248 729	302 510	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	18 159	15 932	2
Kinnisvarainvesteeringud	14 120 182	12 809 000	4
Materiaalsed põhivarad	4 836	6 783	5
Kokku põhivarad	14 143 177	12 831 715	
Kokku varad	16 391 906	13 134 225	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	440 118	519 739	7
Võlad ja ettemaksed	460 005	158 302	8
Kokku lühiajalised kohustised	900 123	678 041	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 109 237	5 171 953	7
Kokku pikaajalised kohustised	6 109 237	5 171 953	
Kokku kohustised	7 009 360	5 849 994	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	12 782	12 782	
Ülekurss	293 994	293 994	
Kohustuslik reservkapital	1 278	1 278	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 082 465	5 728 828	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 973	1 247 349	
Kokku omakapital	9 382 546	7 284 231	
Kokku kohustised ja omakapital	16 391 906	13 134 225	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	1 964 595	1 342 928	10
Muud äritulud	12 654	779 796	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-998 977	-430 390	12
Mitmesugused tegevuskulud	-143 546	-157 476	13
Tööjõukulud	-162 336	-112 021	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 946	-2 128	5
Muud ärikulud	-250 492	-2 110	15
Ärikasum (kahjum)	419 952	1 418 599	
Intressitulud	14 609	1 718	
Intressikulud	-418 378	-164 312	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	16 183	1 256 005	
Tulumaks	-24 156	-8 656	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 973	1 247 349	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Sõbra Kinnisvara (edaspidi Ettevõte) 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Käesolevale raamatupidamise aastaaruandele rakenduvad Euroopa Liidu raamatupidamis-direktiivist 2013/34/EL tulenevad nõuded, mille alusel ettevõtte suurusest sõltub majandusaasta aruandes nõutava avalikustatava informatsiooni hulk. Ettevõtte kuulub väikeettevõtja kategooriasse ning koostab lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis koosneb kahest põhiaruandest (bilanss ja kasumiaruanne) ning lisadest.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha, nõuded ostjate vastu ning muud nõuded.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest saadava või makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval, st päeval mil ettevõtte võtab endale kohustuse teatud finantsvara ostuks või müügiks.

Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuhõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse seisundisse. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varudena kajastatakse ostetud kinnisvara müügiks.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Juhul kui üksikud varude objektid on üksteisest selgelt eristatavad, lähtutakse nende soetusmaksumuse kulusse kandmisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest (individaalmaksumuse meetod).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases maksumuses. Kinnisvarainvesteeringute hindamisel võetakse hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt, väheolulised objektid hinnatakse ettevõtte poolt. Õiglane väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud rahavoogude meetodi abil. Võrreldavate turuhindade meetodi kasutamisel võrreldakse hinnatavat objekti selle lähiümbruses toimunud ostu-müügi tehingutega läbi tehingute m2 hinna. Diskonteeritud tulude meetodi kasutamisel võetakse aluseks prognoositavad renditulud ja tegevuskulud tulevikus ning

leitakse netorahavoo nüüdisväärtus.

Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri.

Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud".

Kinnisvarainvesteeringud, mida soetatakse arendamise eesmärgil, kajastatakse kuni objekti valmimiseni soetusmaksumuse meetodil.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1500 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kulusse.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1 500 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5 aastat
Muu inventar	5 aastat

Rendid

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

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt ettevõtte põhikirjale moodustatakse kohustuslik reservkapital, mille suuruseks on 1/10 osakapitali suurusest.

Reservkapital kasutatakse kahjumi katmiseks või osakapitali suurendamiseks, ega tehta väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärtiselt määratav.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Rendiperioodi jooksul saadavad maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt

Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 14% või 20% (14/86 või 20/80 dividendide netosummast). Madalamat tulumaksumäära 14% (14/86 dividendide netosummast) rakendatakse regulaarsetele kasumijaotistele. Madalam maksumäär rakendub, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaks. Jaotatava kasumi osa, mis ületab seda piirmäära, maksustatakse jätkuvalt 20% tulumaksumääraga. Kuna füüsilistele isikutele makstavatelt dividendidelt tuleb täiendavalt kinni pidada 7% tulumaksu, ei vähenda madalam maksumäär füüsilistest isikutest osanike maksukoormust.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse bilansis 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. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksuvara ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	148 039	148 039	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10 431	10 431	0
Laenunõuded	27 050	22 000	5 050
Muud nõuded	1 185	1 185	0
Intressinõuded	1 185	1 185	0
Ettemaksed	44 159	31 050	13 109
Tulevaste perioodide kulud	43 909	30 800	13 109
Muud makstud ettemaksed	250	250	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	230 864	212 705	18 159

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	134 789	134 789	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	16 688	16 688	0
Laenunõuded	15 050	10 000	5 050
Muud nõuded	200	200	0
Intressinõuded	200	200	0
Ettemaksed	18 467	7 585	10 882
Tulevaste perioodide kulud	18 217	7 335	10 882
Muud makstud ettemaksed	250	250	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	185 194	169 262	15 932

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Müügiootel kinnisvara	1 938 743	110 000
Kokku varud	1 938 743	110 000

Aruandeperioodil on hinnatud varude väärtus neto realiseerimismakumusest lähtuvalt alla 211 811 eurot (2022:0 eurot).

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	9 346 167
Ostud ja parendused	2 706 434
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	756 399
31.12.2022	12 809 000
Ostud ja parendused	2 117 218
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-38 573
Ümberliigitamised	-767 463
31.12.2023	14 120 182

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 250 085	1 158 196
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-465 772	-442 487

Kinnisvarainvesteeringute väärtused on hinnatud olulises osas kinnisvaraekspertide ja juhtkonna poolt tulumeetodi, võrdlusmeetodi või kombineeritud võrdluse- ja tulumeetodi alusel, võttes aluseks kapitalisatsioonimäär 7% ja dikontomäär 9%.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2022					
Soetusmaksumus	2 348	4 559	6 907	5 493	12 400
Akumuleeritud kulum	-548	-3 228	-3 776	-1 841	-5 617
Jääkmaksumus	1 800	1 331	3 131	3 652	6 783
Amortisatsioonikulu	-470	-730	-1 200	-747	-1 947
31.12.2023					
Soetusmaksumus	2 348	4 559	6 907	5 493	12 400
Akumuleeritud kulum	-1 018	-3 958	-4 976	-2 588	-7 564
Jääkmaksumus	1 330	601	1 931	2 905	4 836

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022
Kasutusrenditulu	1 250 085	1 158 196
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2023	31.12.2022
12 kuu jooksul	1 250 000	1 158 000
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	14 120 182	12 809 000
Kokku	14 120 182	12 809 000

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2023	2022
Kasutusrendikulu	35 911	62 580
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2023	31.12.2022
12 kuu jooksul	25 795	22 250
1-5 aasta jooksul	87 661	93 262

Ettevõtte rendib transpordivahendeid ja kasutusvalduse korras äriruume.

Ettevõtte üürib välja elamis ja -äriruume.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen 1	270 000	270 000			10%	Euro	31.12.2024	16
Lühiajalised laenud kokku	270 000	270 000						
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	6 279 355	170 118	6 109 237	0	6,89%-7,05%	Euro	25.06.2027	
Pikaajalised laenud kokku	6 279 355	170 118	6 109 237	0				
Laenukohustised kokku	6 549 355	440 118	6 109 237	0				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaenud	200 000	200 000			5,95%	Euro	25.07.2023	
Laen 1	120 000	120 000			12,00%	Euro	1.04.2023	
Lühiajalised laenud kokku	320 000	320 000						
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	5 371 692	199 739	5 171 953	0	5,47-5,69%	Euro	25.06.2027	
Pikaajalised laenud kokku	5 371 692	199 739	5 171 953	0				
Laenukohustised kokku	5 691 692	519 739	5 171 953	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	14 550 743	12 490 000
Kokku	14 550 743	12 490 000

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

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	97 892	97 892
Võlad töövõtjatele	11 900	11 900
Maksuvõlad	28 306	28 306
Muud võlad	37 463	37 463
Intressivõlad	32 579	32 579
Muud viitvõlad	4 884	4 884
Saadud ettemaksed	284 444	284 444
Tulevaste perioodide tulud	246 390	246 390
Muud saadud ettemaksed	38 054	38 054
Kokku võlad ja ettemaksed	460 005	460 005
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	64 226	64 226
Võlad töövõtjatele	10 376	10 376
Maksuvõlad	29 879	29 879
Muud võlad	16 265	16 265
Intressivõlad	12 917	12 917
Muud viitvõlad	3 348	3 348
Saadud ettemaksed	37 556	37 556
Kokku võlad ja ettemaksed	158 302	158 302

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	7 259 594	5 580 942
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 814 898	1 395 235
Kokku tingimuslikud kohustised	9 074 492	6 976 177

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 964 595	1 342 928	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 964 595	1 342 928	
Kokku müügitulu	1 964 595	1 342 928	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üüritulu	1 250 085	1 158 196	4
Kauba ja teenuse müük	23 192	134 973	
Kinnisvara müük	645 000	0	
Haldusteenus	46 318	49 759	
Kokku müügitulu	1 964 595	1 342 928	

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	756 399
Trahvid, viivised ja hüvitised	4 479	3 385
Varude jääkide muutus	0	17 000
Muud	8 175	3 012
Kokku muud äritulud	12 654	779 796

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	-551 726	0
Üür ja rent	-3 725	-3 175
Hoonete remondi- ja halduskulud	-306 044	-317 464
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-103 062	-84 845
Muud	-34 420	-24 906
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-998 977	-430 390

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	-11 696	-6 357
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	-54
Ostetud teenused	-62 536	-64 812
Transpordikulud	-61 663	-79 957
Personaliga seotud kulud	-6 939	-5 839
Muud	-712	-457
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-143 546	-157 476

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-121 595	-83 862
Sotsiaalmaksud	-40 741	-28 159
Kokku tööjõukulud	-162 336	-112 021
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	6	5

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	250 384	0
Muud	108	2 110
Kokku muud ärikulud	250 492	2 110

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	116 385	97 385	
Kokku nõuded ja ettemaksed	116 385	97 385	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	270 000	0	7

Kokku laenukohustised	270 000	0	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	236	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	236	0	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenu	Antud laenu tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 050	0	0	5 050	0	
Kokku antud laenu	5 050	0	0	5 050	0	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenu	Antud laenu tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 050	0	0	5 050	0	
Kokku antud laenu	5 050	0	0	5 050	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenu	Saadud laenu tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	146 000	146 000	0	1 487	
Kokku laenukohustised	0	146 000	146 000	0	1 487	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenu	Saadud laenu tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	270 000	0	270 000	20 867	7
Kokku laenukohustised	0	270 000	0	270 000	20 867	

MÜÜDUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	110 000	59 092	0	0	211 070	0
Kokku müüdud	110 000	59 092	0	0	211 070	0

OSTETUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 735 090	17 887	834 000	-10 000	0	0
Kokku ostetud	1 735 090	17 887	834 000	-10 000	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	44 820	23 367

Aruandeperioodil ühendas ettevõtte seotud osapoole Sõbra Apartmens OÜ, mille tulemusena suurenes ettevõtte omakapital (eelmistel perioodide jaotamata kasum) 2 216 288 euro võrra.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.05.2024

osaühing Sõbra Kinnisvara (registrikood: 10944328) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERGO MÖTTUS	Juhatuse liige	08.05.2024
TALVI MÖTTUS	Juhatuse liige	08.05.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Sõbra Kinnisvara osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud osaühing Sõbra Kinnisvara (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2023 ning kasumiaruannet, eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperдите 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 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 oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

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

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on 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.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad 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, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada 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 arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Enre Oru

Vandeaudiitori number 344

Baker Tilly Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 84

Järve 2, Tallinn 11314

08. mai 2024

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Sõbra Kinnisvara (registrikood: 10944328) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENRE ORU	Vandeaudiitor	08.05.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 082 465
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 973
Kokku	9 074 492
Katmine	
Dividendideks	48 233
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	9 026 259
Kokku	9 074 492

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 082 465
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 973
Kokku	9 074 492
Katmine	
Dividendideks	48 233
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	9 026 259
Kokku	9 074 492

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Külaliskorter	55204	742576	37.80%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	645000	32.83%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	507509	25.83%	Ei
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	68266	3.47%	Ei
Hoonete ja üürimajade haldus (korteriühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	1244	0.06%	Ei

Sidevahendid

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