

2024

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

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 2024 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	10
4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused.....	14
5. Finantsriskide juhtimine.....	15
6. Müügitulu.....	17
7. Müüdud teenuste kulu.....	17
8. Mitmesugused tegevuskulud	18
9. Kinnisvarainvesteeringud.....	18
10. Finantstulud ja -kulud.....	20
11. Raha ja raha ekvivalendid	20
12. Nõuded ja ettemaksed.....	20
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 2024. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	25

TEGEVUSARUANNE

Sopruse pst 157 OÜ on LHV pensionifondidele M, L, XL ja Roheline kuuluva kinnisvara haldamiseks loodud äriühing, 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. Ettevõttel on kaks juhatuse liiget – LHV Varahaldus AS kinnisvarainvesteeringute juht Rait Riim, teine juhatuse liige on Avo Rõõmussaar. Kinnisvaraühingut juhitakse kooskõlas nii kehtivate õigusaktide, fondivalitseja kui kinnisvaraühingu osaniku otsustega, põhikirja ja heade äritavadega eesmärgiga maksimeerida kinnisvaraühingu osaniku tulu ning kinnisvaraühingu vara väärtust.

Ettevõtte soetas Sõpruse pst 157 kinnisvarainvesteeringu 01.04.2022. 2024. majandusaasta tulemusi mõjutas mh viimaste aastate kõrge intressikeskkond – ettevõtte on osaliselt finantseeritud pangalaenuga. Aasta jooksul tegeleti ühingu kuuluvate äripindade väljaüürimisega ning teostati vajalikke hooldus- ja parendustöid. Majandusaasta jooksul renoveeriti hoones ainus vakantne büroopind, hoonele paigaldati elektriautode laadimispunktid ja möbleeriti hoone katuserass.

Hoonele on väljastatud BREEAM In-Use rohesertifikaat „Excellent“ tasemel, mis oma 73,7% punktiskooriga on olemasolevate hoonete kategoorias paremuselt teine 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 energiaefektiivsus rõhutav büroomaja Eestis. Ettevõtte soov on vähendada oma negatiivset mõju looduskeskkonnale ja panustada positiivse sotsiaalse mõju loomisesse.

Eesti Panga andmetel iseloomustab 2024. aasta Eesti majandust tardumine. Eesti tööturg on senisele majanduslangusele reageerinud võrdlemisi vähe ning ka majanduse elavnedes pole kiiret muutust oodata. Maksutõusud hoiavad hinnatõusu tavaoludest kiirema – 2024. aastal tõusis tarbijahinnaindeks 3,5% ning kahe järgmise aasta hinnatõus täiendavate maksutõusude ja aktsiiside lisandumise tõttu sellest näitajast tõenäoliselt allapoole ei lange. Suuremates arenenud riikides liikus inflatsioon 2024. aasta viimastel kuudel lähemale keskpankade eesmärgile ning suuremad keskpangad langetasid aasta jooksul baasintressimäärasid.

Ettevõtte äritegevus on minimaalselt mõjutatud hooajalistest teguritest, kuna äritegevust iseloomustab pikaajaline kinnisvara väljarentimine ja stabiilne üüritulu. Üks suurimaid majanduskeskkonnast tulenevaid riske ettevõtte jaoks on intressikeskkonnast tulenev risk seoses ettevõtte osalisest finantseeritusest pangalaenuga, mis omakorda seotud EURIBOR'iga. EURIBOR tegi oma viimaste aastate tipu 2023. aastal; 2024. aastal oli intressikeskkond langustrendis ja 6 kuu EURIBOR langes aasta viimastel kuudel alla 3% taseme.

Ettevõtte kapitalistruktuur sisaldab LHV pensionifondide poolt ühingusse sissemakstud osakapitali ja pangalaenu kõrval ka LHV pensionifondidelt saadud 1 936 512 eurost (sisaldab kapitaliseeritud intresse) nn omanikulaenu. Omanikulaenult arvestati 2024. aastal pensionifondidele laenuintresse summas 157 503 eurot. See tähendab, et LHV pensionifondide klientide 2024. aasta kogutootluseks kujunes Sõpruse pst 157 kinnisvarainvesteeringult 4,5%, mis sisaldab nii omanikulaenult saadud intresse kui äriühingu poolt teenitud kasumit. Aasta koondtulemust mõjutas muuhulgas kinnisvarainvesteeringu väärtuse väike allahindlus ning vakantse pinna renoveerimiseks tehtud kulutused.

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2024 LÕPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

Finantssuhtarvud	2024	2023
Puhaskasum (kahjum)	-7 018	304 592
Kohustiste osatähtsus koguvarest (%)	75,8%	76,0%
Varade tootlus (ROA)	-0,1%	5,0 %
Omakapitali tootlus (ROE)	-0,5%	21,0%

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

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

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

Rait Riim ja Avo Rõõmussaar

Juhatuse liikmed

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KOONDKASUMIARUANNE

<i>Eurodes</i>	<i>Lisa</i>	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
Müügitulu	6	506 396	505 382
Müüdnud teenuste kulu	7	-151 910	-188 909
Brutokasum		354 486	316 473
Mitmesugused tegevuskulud	8, 9	-25 817	-26 004
Kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	9	-40 532	260 144
Muud äritulud		809	2 310
Muud ärikulud		-196	-110
Ärikasum		288 750	552 813
Finantstulud	10	3 170	2 539
Finantskulud	10	-298 938	-250 760
Finantstulud ja -kulud kokku		-295 768	-248 221
Kasum (kahjum) enne tulumaksu		-7 018	304 592
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		-7 018	304 592
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum) kokku		-7 018	304 592

Lisad lehekülgedel 9 kuni 23 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2024 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

<i>Eurodes</i>	<i>Lisa</i>	31.12.2024	31.12.2023
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	5, 11, 18	93 774	102 732
Tähtajalised deposiidid	5, 18	0	34 000
Nõuded ja ettemaksed	5, 12, 18	25 353	25 309
Käibevara kokku		119 127	162 041
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	12	2 357	16 501
Kinnisvarainvesteeringud	9	5 820 000	5 860 532
Põhivara kokku		5 822 357	5 877 033
Varad kokku		5 941 484	6 039 074
 Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	5, 13	32 275	31 180
Laenukohustised	14	91 667	91 667
Lühiajalised kohustised kokku		123 942	122 847
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	5, 13	34 761	34 761
Laenukohustised	14	4 342 761	4 434 428
Pikaajalised kohustised kokku		4 377 522	4 469 189
Kohustised kokku		4 501 464	4 592 036
Omakapital			
Osakapital	15	5 000	5 000
Ülekurss		997 500	997 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	16	444 538	139 946
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	16	-7 018	304 592
Omakapital kokku		1 440 020	1 447 038
Omakapital ja kohustised kokku		5 941 484	6 039 074

Lisad lehekülgedel 9 kuni 23 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	<i>Lisa</i>	Osakapital	Ülekurss	Jaotamata kasum/ kahjum	Omakapital kokku
Seisuga 31.12.2022		5 000	997 500	139 946	1 142 446
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		0	0	304 592	304 592
Seisuga 31.12.2023		5 000	997 500	444 538	1 447 038
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		0	0	-7 018	-7 018
Seisuga 31.12.2024		5 000	997 500	437 520	1 440 020

Lisad lehekülgedel 9 kuni 23 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

RAHAVOOGUDE ARUANNE

<i>Eurodes</i>	<i>Lisa</i>	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
Äritegevuse rahavood			
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		-7 018	304 592
Puhaskasumi korrigeerimised:			
Finantstulud/kulud	10	295 768	248 221
Kinnivarainvesteeringute ümberhindluse kasum (kahjum)	9	40 532	-260 144
Käibekapitali muutused:			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	12	14 100	-6 965
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		695	-19 593
Laekunud intressid	10	3 170	2 539
Rahavood äritegevusest kokku		347 247	268 650
Rahavood investeerimistegevusest			
Tähtajaliste hoiuste muutused	5, 18	34 000	-34 000
Kinnisvarainvesteeringu soetused ja parendused	9	0	-388
Rahavood investeerimistegevusest kokku		34 000	-34 388
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	14	-91 667	-91 667
Laenuintresside maksed		-298 523	-128 678
Valuutakursside muutuste mõju	10	-15	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-390 205	220 345
Rahavood kokku		-8 958	13 917
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5, 11, 18	102 732	88 815
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-8 958	13 917
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5, 11, 18	93 774	102 732

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 on kaks juhatuse liiget – LHV Varahaldus AS kinnisvarainvesteeringute juht Rait Riim ja hoone igapäevast haldamist ning hooldamist korraldava koostööpartneri CI Property Management OÜ (Colliers) tegevjuht Avo Rõõmussaar. 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 2024. a lõpu seisuga jagunes osakapital järgmiselt: LHV Pensionifond M 800 eurot, LHV Pensionifond L 2 900 eurot, LHV PensionifondXL 850 eurot ja LHV Pensionifond Roheline 450 eurot.

Ettevõtte registreeritud aadress on Tartu mnt 2, Tallinn 10145.

Käesoleva raamatupidamise aastaaruande on kinnitanud ettevõtte juhatus 28.05.2025. Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule peavad majandusaasta aruande täiendavalt heaks kiitma osanikud.

Aruande koostamise alused

Ettevõtte 31. detsembril 2024 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

Järgmised uued standardid, tõlgendused ja muudatused kohalduvad alates 01. jaanuar 2024 alanud aruandeperioodile. Antud muudatused ei toonud kaasa olulist mõju raamatupidamise aruandele.

„Kohustiste liigitamine lühi- või pikaajaliseks“ – IAS 1 muudatused

Muudatused selgitavad, et kohustised liigitatakse kas lühi- või pikaajaliseks, vastavalt aruandeperioodi lõpus olevatest õigustest. Kohustised on pikaajalised, kui ettevõtte on aruandeperioodi lõpus sisuline õigus lükata tasumine edasi vähemalt kaheteistkümne kuu võrra. Juhend ei nõua enam sellist tingimusteta õigust. 2022. aasta muudatus kehtestas, et pärast aruandekuupäeva järgitavad laenukohustised ei mõjuta võlgade liigitamist lühi- või pikaajaliseks aruandekuupäeval. Juhtkonna ootused, kas nad kasutavad hiljem arveldamise edasilükkamise õigust, ei mõjuta kohustiste klassifitseerimist. Kohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui tingimust rikutakse aruandekuupäeval või enne seda, isegi kui laenuandja annab sellest tingimusest loobumise pärast aruandeperioodi lõppu. Seevastu laen liigitatakse pikaajaliseks, kui laenulepingut rikutakse alles pärast aruandekuupäeva. Muudatustega selgitatakse ka seda, kuidas ettevõtte liigitab kohustise, mida ta saab tasuda oma aktsiate või osadega (nt konverteeritav võlg).

„Rahavoogude aruanne,“ ja „Finantsinstrumendid: avalikustatav teave“ muudatused: „Tarnijate rahastamise kokkulepped“ – IAS 7 ja IFRS 7 muudatused

Muudatustega kehtestatakse täiendavad avalikustamisnõuded, mille kohaselt peab ettevõtte esitama oma tarnijate rahastamise kokkulepete kohta teavet, mis võimaldaks kasutajatel hinnata nende kokkulepete mõju ettevõtte kohustistele ja rahavoogudele ning ettevõtte likviidsusriskile. Muudatused ei mõjuta kajastamise ega mõõtmise põhimõtteid, vaid ainult avalikustamisnõudeid.

Seni veel jõustumata standardid, tõlgendused ja olemasolevate standardite muudatused

Järgmised uued standardid, tõlgendused ja muudatused 31. detsembril 2024 lõppenud aruandeperioodile veel ei kohaldunud ja seetõttu pole neid käesoleva aruande koostamisel rakendatud. Ettevõtte kavatseb neid rakendada siis, kui need muutuvad kohustuslikuks.

„Esitamine ja avalikustamine finantsaruannete“ – IFRS 18 muudatused

2024. aasta aprillis andis IASB välja uue standardi IFRS 18 finantsaruannetes esitamise ja avalikustamise kohta, keskendudes koondkasumiaruande uuendamisele. IFRS 18-s kasutusele võetud peamised uued mõisted on seotud:

- koondkasumiaruande struktuuriga;
- kohustusliku avalikustamisega finantsaruannetes teatud kasumi või kahjumi tulemuslikkuse näitajate kohta, mis on esitatud väljaspool ettevõtte finantsaruandeid (st juhtkonna määratletud tulemusnäitajad); ja
- täiustatud agregeerimise ja jaotamise põhimõtetega, mida kohaldatakse peamiste finantsaruannete ja lisade suhtes üldiselt.

IFRS 18 asendab IAS 1; paljud teised standardis IAS 1 olemasolevad põhimõtted jäetakse väheste muudatustega alles. IFRS 18 ei mõjuta finantsaruannete kirjade kajastamist ega mõõtmist, kuid see võib muuta seda, mida ettevõtte kajastab oma „ärikasumi või -kahjumina“.

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 ettevõtetest saab vastava instrumendi lepinguline osapool.

Liigitamine

Standardi IFRS 9 rakendusalassee jäävaid finantsvarasid liigitatakse vastavalt nende olemusele järgmistesse kategooriatesse: korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavad, õiglasel väärtuses läbi kasumi või kahjumi mõõdetavad ja õiglasel väärtuses läbi muu koondkasumi mõõdetavad finantsvarad. Liigitamine sõltub finantsvarade lepinguliste rahavoogude tunnustest ja ärimudelilt, 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 õiglasel väärtuses. Juhul kui tegu on investeeringuga, mis ei ole õiglasel 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 tulenevate rahavoogude saamiseks või kui tal säilivad õigused finantsvarast tulenevate 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: 0,5% varadest ja 83% 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 kasutuseesmärgi. 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 renditulust (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 koondkasumiaruandes 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 koondkasumiaruandes 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 üürikelt 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 ettevõtte 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 tuletisinstrumendid, 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.

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

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

2024. aastal oli tulumaksumäär 20% (20/80 väljamakse netosummast) ning regulaarsetele dividendidele kehtis madalam tulumaksumäär 14% (14/86 dividendide netosummast). Alates 1. jaanuarist 2025 on tulumaksumäär 22% (22/78 väljamakse netosummast) ja regulaarsetele dividendidele varem kehtinud soodusmäär 14% (14/86) enam ei kehti.

Dividendide maksmisega seotud tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodil. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustis, mis võib tekkida, kui ettevõtte maksab kogu jaotamata kasumi välja dividendidena, on avalikustatud lisas 16.

Eestis on lisaks kehtestatud ajutine julgeolekumaks, mis koosneb järgmistest komponentidest:

- käibemaksu standardmäär tõuseb 22%-lt 24%-le alates 1. juulist 2025;
- füüsiliste isikute maksustatavale tulule rakendub täiendav 2% maks alates 2026. aastast;
- ettevõtete teenitud kasumile rakendub 2% maks alates 2026. aastast. Ettevõtted peavad arvestama, et see maks tasutakse avansiliste maksetena alates 2026.

Julgeolekumaksu eesmärk on katta riigi kaitsevõime tugevdamise kulutusi ja rahastada julgeolekuga seotud investeeringuid.

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 turuosalised kasutaksid vara või kohustise hinna määramisel, eeldades, et turuosalised 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 märkimisväärselt 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 soetatud 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. Kinnisvarainvesteeringu 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 2024 ja 31. detsember 2023 oli krediidiriski positsioon järgmine:

<i>Eurodes</i>	31.12.2024	31.12.2023
Raha ja raha ekvivalendid	93 774	102 732
Tähtajalised deposiidid	0	34 000
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed	25 353	25 309
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed	2 357	16 501
Krediidirisk kokku	121 484	178 542

Vt ka lisasid 11, 12 ja 18.

Swedbank AS, mida kasutatakse vabade rahaliste vahendite hoidmiseks, kuulub Swedbank Group kontserni, millel on kõrge krediidireiting.

Intressimäära risk

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

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2024 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

Ettevõtte ei ole olulisi intressiteenivaid varasid. Ettevõtte intressimäära risk tuleneb pikaajalistest võlakohustistest, mis on võetud fikseeritud ja ujuva intressimääraga. Ettevõtte intressimäärade risk on peamiselt sõltuvuses Euribori (Euro Interbank Offered Rate) võimalikest muutustest (lisa 14).

<i>Eurodes</i>	31.12.2024	Intressimäär	Intressimäär
	bilansiline	tõuseb 10 baaspunkti,	tõuseb 100 baaspunkti,
	väärtus	mõju kasumiaruandele	mõju kasumiaruandele
Intressi kandvad pangalaenud	2 497 917	-2 498	-24 979
Mõju finantskohustistele		-2 498	-24 979
Mõju kasumiaruandele		-2 498	-24 979

<i>Eurodes</i>	31.12.2023	Intressimäär	Intressimäär
	bilansiline	tõuseb 10 baaspunkti,	tõuseb 100 baaspunkti,
	väärtus	mõju kasumiaruandele	mõju kasumiaruandele
Intressi kandvad pangalaenud	2 589 583	-2 590	-25 896
Mõju finantskohustistele		-2 590	-25 896
Mõju kasumiaruandele		-2 590	-25 896

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 2024 ja 31. detsember 2023. Tabelis on esitatud diskonteerimata brutosummad.

<i>Eurodes</i>	Saldo 31.12.2024	<1 aasta	1 - 2 aastat	3 - 5 aastat
Pangalaen	2 730 966	164 728	2 566 238	0
Omanikulaen	2 282 932	157 073	2 125 859	0
Muud kohustised	6 455	6 455	0	0
Võlad ja ettemaksed	60 581	25 820	0	34 761
Finantskohustised kokku	5 080 934	354 076	4 692 097	34 761

<i>Eurodes</i>	Saldo 31.12.2023	<1 aasta	1 - 2 aastat	3 - 5 aastat
Pangalaen	3 055 256	241 424	465 898	2 347 934
Omanikulaen	2 253 922	157 502	314 145	1 782 275
Muud kohustised	6 056	6 056	0	0
Võlad ja ettemaksed	59 885	25 124	0	34 761
Finantskohustised kokku	5 375 119	430 106	780 043	4 164 970

Vt ka lisasid 13 ja 14.

Valuutarisk

Ettevõtte ei ole positsioone välisvaluutas.

Kapitalijuhtimine

Ettevõtte käsitleb kapitalina omakapitali ja laenukohustisi. Kõik ettevõtte olulised laenud kiidetakse ettevõtte juhtkonna poolt heaks enne laenu väljavõtmist. Juhatuse 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 juhatuse laenuvahendite ja omakapitali osakaalu kapitalis. Ettevõtte jaoks on kapital nii laenukohustised (lisa 14) miinus raha ja raha ekvivalendid (lisad 11 ja 18) kui ka omakapital (lisa 15). Saavutatud laenukohustiste suhe omakapitali vastab olulises osas juhtkonna ootuste vahemikule.

<i>Eurodes</i>	31.12.2024	31.12.2023
Laenukohustised kokku	4 434 428	4 526 095
Miinus: raha ja raha ekvivalendid	93 774	102 732
Netovõlg	4 340 654	4 423 363
Omakapital	1 440 020	1 447 038
Kokku kapital	5 780 674	5 870 401
Omakapitali suhe laenukohustisse	32,5%	32,0%

6. Müügitulu

<i>Eurodes</i>	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
Üüritulu büroopindadelt	380 873	375 812
Üüritulu parkimiskohtadelt	17 908	17 427
Edasimüüdnud kulud	107 615	112 143
Kokku	506 396	505 382

<i>Eurodes</i>	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
Eesti	506 396	505 382
Kokku	506 396	505 382

7. Müüdnud teenuste kulu

<i>Eurodes</i>	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
Halduskulud	-91 876	-126 475
Kommunaalkulud	-60 034	-62 434
Kokku	-151 910	-188 909

8. Mitmesugused tegevuskulud

	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
<i>Eurodes</i>		
Raamatupidamisteenus ja audiitorkulu	-19 245	-17 954
Arendustegevuse kulud	-1 150	-1 494
Muud tegevuskulud	-943	-1 121
Kindlustuskulud	-1 484	-1 497
Maamaks	-2 995	-2 723
Õigusabikulud	0	-549
Turunduskulud	0	-356
Riigilõiv	0	-310
Kokku	-25 817	-26 004

Vt ka lisa 9 – Kinnisvarainvesteeringud, kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud.

9. Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2024 on ettevõtte teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Eurodes

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Ehitus- aasta	Omandamise aeg	Soetus- maksumus	Turu- väärtus
Sõpruse pst 157	Tallinn, Eesti	2 708,8	2015	01.04.2022	5 498 756	5 820 000
Kokku		2 708.8			5 498 756	5 820 000

Seisuga 31.12.2023 on ettevõtte teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Eurodes

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Ehitus- aasta	Omandamise aeg	Soetus- maksumus	Turu- väärtus
Sõpruse pst 157	Tallinn, Eesti	2 704	2015	01.04.2022	5 498 756	5 840 000
Kokku		2 704			5 498 756	5 840 000

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

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2024 LÕPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Seisuga 31. detsember 2024 ja 31. detsember 2023 kajastatud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglaseväärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eeldusi:

Eurodes

2024. aastal:

Nimetus	Õiglase väärtus	Hindamis-meetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskonto-määr	Kapitali-satsiooni-määr	Keskmine üürihind €/m2/kuu
Sõpruse pst 157	5 820 000	Diskonteeritud rahavood	450 732	8,75%	6,75%	13,8
Kokku	5 820 000		450 732			

2023. aastal:

Nimetus	Õiglase väärtus	Hindamis-meetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskonto-määr	Kapitali-satsiooni-määr	Keskmine üürihind €/m2/kuu
Sõpruse pst 157	5 840 000	Diskonteeritud rahavood	440 262	8,75%	6,75%	13,6
Kokku	5 840 000		440 262			

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.
- Muud tulud: täiendavalt saadud tulu hoone katusele paigaldatud päikeseparkist vastavalt perioodi Kasumile ning arvestades konservatiivsuse printsiipi
- 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.

2024. ja 2023. aastal on ettevõtte kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

Eurodes

Saldo seisuga 31.12.2022	5 600 000
Soetused ja arendused	388
Õiglase väärtuse muutus	260 144
Saldo seisuga 31.12.2023	5 860 532
Õiglase väärtuse muutus	-40 532
Saldo seisuga 31.12.2024	5 820 000

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2024 LÕPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

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

<i>Eurodes</i>	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu	398 781	393 239
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-25 817	-26 004

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

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

<i>Eurodes</i>	31.12.2024	31.12.2023
Kuni 1 aasta	450 732	389 523
2-5 aastat	1 894 599	1 558 092

10. Finantstulud ja -kulud

<i>Eurodes</i>	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
Intressitulud	3 170	2 539
Finantstulud kokku	3 170	2 539
Intressikulud	-298 923	-250 760
Valuutakurss	-15	0
Finantskulud kokku	-298 938	-250 760
Kokku	-295 768	-248 221

11. Raha ja raha ekvivalendid

<i>Eurodes</i>	31.12.2024	31.12.2023
Raha arvelduskontodel	93 774	102 732
Kokku	93 774	102 732

Vt ka lisa 5 ja 18.

12. Nõuded ja ettemaksed

<i>Eurodes</i>	31.12.2024	31.12.2023
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed		
Nõuded ostjate vastu	10 806	11 034
Muud nõuded	14 427	14 144
Ettemaksed	120	131
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku	25 353	25 309
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed		
Muud nõuded	2 357	16 501
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	2 357	16 501
Lühi- ja pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	27 710	41 810

Vt ka lisa 5 ja 18.

13. Võlad ja ettemaksed

<i>Eurodes</i>	31.12.2024	31.12.2023
Lühiajalised võlad ja ettemaksed		
Võlad tarnijatele	14 003	14 487
Maksuvõlad	6 930	5 637
Viitvõlad	11 342	11 056
Lühiajalised võlad ja ettemaksed kokku	32 275	31 180
Pikaajalised võlad ja ettemaksed		
Üürnike tagatisrahad	34 761	34 761
Pikaajalised võlad ja ettemaksed kokku	34 761	34 761
Lühi- ja pikaajalised võlad ja ettemaksed kokku	67 036	65 941

Vt ka lisa 5.

14. Laenukohustised

<i>Eurodes</i>	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressi-määr	Alus- valuuta	Lõpp- tähtaeg	31.12.2024
	12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenukohustised							
				1,70% + 6 kuu			
Pangalaen	91 667	2 406 250	0	EURIBOR	EUR	24.03.2027	2 497 917
Omanikulaen	0	1 936 511	0	8%	EUR	16.03.2027	1 936 511
Pikaajalised laenud kokku	91 667	4 342 761	0				4 434 428
Laenukohustised kokku	91 667	4 342 761	0				4 434 428
	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressi-määr	Alus- valuuta	Lõpp- tähtaeg	31.12.2023
	12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenukohustised							
				1,70% + 6 kuu			
Pangalaen	91 667	2 497 917	0	EURIBOR	EUR	24.03.2027	2 589 584
Omanikulaen	0	1 936 511	0	8%	EUR	16.03.2027	1 936 511
Pikaajalised laenud kokku	91 667	4 434 428	0				4 526 095
Laenukohustised kokku	91 667	4 434 428	0				4 526 095

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2024 LÕPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

Swedbank AS pangalaenu tagasimakse toimub igakuiselt, tagastamise lõpptähtpäeval 24.03.2027 tagastatakse laenusumma jääk 2 383 333,33. Seisuga 31.12.2024 oli Swedbank AS kasuks seatud hüpoteek, kinnisvarainvesteeringu bilansiline maksumus on 5 820 000 eurot (lisa 9) ning 31.12.2023 oli maksumus 5 860 532 eurot. Omanikulaenu põhiosa tagasimakse toimub ühes osas, laenulepingu lõppedes 16.03.2027. Laen võeti eesmärgiga soetada kinnisvarainvesteering.

15. Osakapital

<i>Eurodes</i>	31.12.2024	31.12.2023
LHV Pensionifond M	800	800
LHV Pensionifond L	2 900	2 900
LHV Pensionifond XL	850	850
LHV Pensionifond Roheline	450	450
Kokku	5 000	5 000

16. Tingimuslikud varad ja kohustised

Seisuga 31. detsember 2024 ei olnud ettevõttel pooleliolevaid kohtuasju.

Seisuga 31. detsember 2024 ei olnud ettevõttel tingimuslikke varasid.

Tingimuslik tulumaksukohustis

<i>Eurodes</i>	31.12.2024	31.12.2023
Ettevõtte jaotamata kasum	437 520	444 538
Potentsiaalne tulumaksukohustis	96 254	88 908
Dividendidena on võimalik välja maksta	341 266	355 630

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit aruandekuupäeva seisuga. Alates 01.01.2025 potentsiaalse tulumaksukohustise arvutamisel on rakendatud maksumäära 22/78 (eelmise aasta võrdlus andmete 20/80).

17. Seotud osapooled

Ostud seotud osapooltelt:

<i>Eurodes</i>	31.12.2024	31.12.2023
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	17 510	17 043
Kokku	17 510	17 043

Saldod seotud osapooltega:

<i>Eurodes</i>	Nõuded 31.12.2024	Kohustised 31.12.2024	Nõuded 31.12.2023	Kohustised 31.12.2023
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	0	1 780	0	1 751
Omanikulaen ning arvestatud intressid	0	1 942 967	0	1 942 568
Kokku	0	1 944 747	0	1 944 319

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2024 LÕPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

Laenukohustised seotud osapooltega:

	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intressid
<i>Eurodes</i>					
Omanikulaen	1 936 512	0	0	1 936 512	157 503
Kokku	1 936 512	0	0	1 936 512	157 503

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 2024 ja 31. detsember 2023 ettevõtte finantsseisundi aruandes kajastatavatest jääkväärtustest ning sellest tulenevalt ei ole õiglaseid väärtuseid esitatud.

	Bilansiline väärtus	
<i>Eurodes</i>	31.12.2024	31.12.2023
Finantsvarad		
Raha ja raha ekvivalendid	93 774	102 732
Tähtajalised deposiidid	0	34 000
Nõuded ja ettemaksed	25 353	25 309
Finantskohustised		
Võlad ja ettemaksed	4 501 464	4 592 036

Vt ka lisa 5, 11 ja 12.

Õiglane väärtus

Ettevõtte kõik finantsvarad ja -kohustised on kajastatud finantsseisundi aruandes.

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eurodes

Jaotamata kasum 31.12.2024 seisuga 437 520

Juhatus teeb ettepaneku jaotada lõppenud majandusaasta jaotamata kasum järgnevalt:

Eelmiste perioodide jaotamata kasumisse 437 520

/digitaalselt allkirjastatud/

/digitaalselt allkirjastatud/

Rait Riim
Juhatuse liige

Avo Rõõmusaar
Juhatuse liige

JUHATUSE ALLKIRJAD 2024. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame Sopruse pst 157 OÜ 2024. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

/digitaalselt allkirjastatud/

/digitaalselt allkirjastatud/

Rait Riim
Juhatuse liige

Avo Rõõmusaar
Juhatuse liige

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.05.2025

Sopruse pst 157 OÜ (registrikood: 16451118) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIT RIIM	Juhatuse liige	28.05.2025
Avo Rõõmussaar	Juhatuse liige	28.05.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Sopruse pst 157 OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Sopruse pst 157 OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab finantsseisundi aruannet seisuga 31.12.2024 ning koondkasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas olulist informatsiooni arvestuspõhimõtete kohta.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2024 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

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 arvestuseksperptide 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 lahkneb 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 finantsaruandlusstandarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt 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 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 asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori 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.

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

Vandeaudiitori number 459

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Ahtri tn 4, Tallinn, 10151

28.05.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Sopruse pst 157 OÜ (registrikood: 16451118) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	28.05.2025

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	506396	100.00%	Jah