



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: osühing Sõbra Kinnisvara

registrikood: 10944328

tänavanimi: Võru

maja number: 54

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 50108

telefon: +372 53467820

e-posti aadress: info@sobrakinnisvara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Muud nõuded	11
Lisa 6 Varud	11
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Materiaalne põhivara	12
Lisa 9 Laenukohustused	13
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 11 Saadud ettemaksed	14
Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad	14
Lisa 13 Osakapital	14
Lisa 14 Müügitulu	15
Lisa 15 Muud äritulud	15
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 18 Tööjõukulud	16
Lisa 19 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 20 Seotud osapooled	16

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.

OÜ Sõbra Kinnisvara 2011 aasta tegevuseks oli kinnisvara ost, müük ja arendamine, üürimine ning kinnisvaraalane nõustamine.

2011 aasta kinnisvaraturg oli suhteliselt stabiilne, me ei prognoosi turul suuri kõikumisi ka 2012 aastaks. 2012 aastal plaanib ettevõtte pooleliolevad kinnisvaraobjektid lõpetada ja valmis korterid müüa. Samuti on plaanis osta kinnisvara, mida on võimalik arendada edasimüügi või üüritulu saamiseks.

Ettevõtte finantseerib kinnisvara ostmist ja arendamist lühiajaliste laenudega. Enne majandusaasta aruande kinnitamist on kokkulepped laenude pikendamise osas sõlmitud.

OÜ Sõbra Kinnisvara 2011 aasta müügitulu oli 742 060 eurot ja aruandeaasta kasum oli 539 104 eurot.

Tähtsamad finantssuhtarvud:

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

2011 a. Maksevõime üldine tase = 0,9

2010 a. Maksevõime üldine tase = 1,0

Ettevõtte on aastaid finantseerinud kinnisvaraga seotud tehinguid lühiajaliste pangalaenudega, mis on enne majandusaasta aruande kinnitamist alati pikendatud ja maksevõime üldine tase on tegelikkuses parem, kui suhtarv näitab.

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

2011 a. Võlakordaja=0,46

2010 a. Võlakordaja=0,49

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

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

2011 a. Varade rentaaalus=0,3

2010 a. Varade rentaaalus=0,1

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	85 982	42 052	2
Nõuded ja ettemaksed	105 537	82 326	3
Varud	710 533	549 165	6
Kokku käibevara	902 052	673 543	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 369 855	659 545	7
Materiaalne põhivara	8 157	25 476	8
Kokku põhivara	1 378 012	685 021	
Kokku varad	2 280 064	1 358 564	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 014 980	617 283	9
Võlad ja ettemaksed	31 680	46 981	10
Kokku lühiajalised kohustused	1 046 660	664 264	
Kokku kohustused	1 046 660	664 264	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	12 782	12 782	13
Ülekurss	293 994	293 994	
Kohustuslik reservkapital	1 278	1 278	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	386 246	331 895	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	539 104	54 351	
Kokku omakapital	1 233 404	694 300	
Kokku kohustused ja omakapital	2 280 064	1 358 564	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	742 060	1 001 764	14
Muud äritulud	711 247	409 315	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-775 379	-1 284 607	16
Mitmesugused tegevuskulud	-46 521	-31 824	17
Tööjõukulud	-27 161	-5 332	18
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-5 456	-8 811	8
Muud ärikulud	-2 913	-2 301	
Ärikasum (kahjum)	595 877	78 204	
Finantstulud ja -kulud	-56 773	-23 853	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	539 104	54 351	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	539 104	54 351	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	595 877	78 204	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5 456	8 811	8
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-937	0	15
Muud korrigeerimised	-710 310	-22 986	7, 15
Kokku korrigeerimised	-705 791	-14 175	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-46 609	-13 492	
Varude muutus	-161 368	196 311	6
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-15 300	22 834	
Kokku rahavood äritegevusest	-333 191	269 682	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	12 800	0	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-223 690	7
Antud laenud	-346 182	-61 371	
Antud laenude tagasimaksed	369 580	0	
Laekunud intressid	8 510	0	19
Kokku rahavood investeerimistegevusest	44 708	-285 061	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	742 114	446 782	
Saadud laenude tagasimaksed	-344 417	-377 494	
Makstud intressid	-65 284	-23 853	19
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	332 413	45 435	
Kokku rahavood	43 930	30 056	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	42 052	11 996	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	43 930	30 056	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	85 982	42 052	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	12 782	293 994	1 278	331 895	639 949
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	54 351	54 351
31.12.2010	12 782	293 994	1 278	386 246	694 300
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	539 104	539 104
31.12.2011	12 782	293 994	1 278	925 350	1 233 404

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Sõbra Kinnisvara 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Ettevõtte juhtkond on otsustanud muuta kinnisvaraga seotud arvestuspõhimõtteid, et objektiivsemalt kajastada ettevõtte finantsseisundit ja majandustulemust. Sellest tulenevalt korrigeeriti bilansi ja kasumiaruande kirjeid, et anda parem ülevaade ettevõtte põhitegevusega seotud toimingutest.

Ettevõtte üheks põhitegevuseks on kinnisvara müük ja arendamine, mis on kajastatud bilansikirjel "varud". Samuti tegeleb ettevõtte kinnisvara rendile andmisega, mis on kajastatud bilansikirjel "kinnisvarainvesteeringud".

Ettevõtte on aastaid finantseerinud kinnisvaraga seotud tehinguid pangalaenudega, mis lepingu järgi on üheaastased laenud, kuid neid on pikendatud igal aastal. Sellest tulenevalt kajastatakse edaspidi nimetatud laenud kirjel "lühiajalised laenud".

Bilanss 2010

Kirje	algsaldo	korrigeerimine	korrigeeritud saldo
Varud	0	+549 165	549 165
KV investeering	1 208 710	-549 165	659 545

Lühiajalised

laenud	65 000	+552 283	617 283
--------	--------	----------	---------

Pikaajalised

laenud	552 283	-552 283	1 014 980
--------	---------	----------	-----------

Müügituluna on kajastatud ka põhitegevusest st kinnisvara müügist saadud tulu müügihinnas. Muude äritulude all on kajastatud põhivara müügist saadud tulu ja kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamise tulemusel saadud kasum.

Kasumiaruande kirjel "Kaubad, toore, materjal ja teenused" on kajastatud müüdnud kinnisvara ostmisel tekkinud kulu.

Kasumiaruanne 2010

Kirje	algsaldo	korrigeerimine	korrigeeritud saldo
Müügitulu	135 738	+866 026	1 001 764
Muud äritulud	400 554	+8 761	409 315

Kaubad, toore,
materjal ja
teenused

	-409 820	-874 787	-1 284 607
--	----------	----------	------------

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Varud

Varude mõiste hõlmab lisaks müügiks ostetud kaupadele ka edasimüügiks hoitavad seadmed ja kinnisvara. 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.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt hindaja poolt määratud turuhinnal, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes). Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud".

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

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Sõidukid	3-5 aastat

Finantskohustused

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.

Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajaliste nõuetena.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtete erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisas.

Seotud osapooled

Seotud osapooltena käsitletakse ettevõtte tegevjuhtkonda.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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 usaldusväärselt määratav.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	76 043	30 984
Arvelduskontod	9 939	11 068
Kokku raha	85 982	42 052

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	17 514	697	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	32 706	17 822	4
Muud nõuded	37 973	61 371	5
Laenu nõuded	37 973	56 306	
Intressinõuded	0	5 065	
Ettemaksed	17 344	2 436	
Kokku nõuded ja ettemaksed	105 537	82 326	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	32 012	0	17 674	0
Üksikisiku tulumaks	0	2 939	0	69
Sotsiaalmaks	0	4 713	0	155
Kohustuslik kogumispension	0	143	0	0
Ettemaksukonto jääk	694		148	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	32 706	7 795	17 822	224

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	37 973	37 973	0	0
Kokku muud nõuded	37 973	37 973	0	0

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	56 306	56 306	0	0
Intressinõuded	5 065	5 065	0	0
Kokku muud nõuded	61 371	61 371	0	0

Väljastatud laenude alusvaluutaks on euro. Laenude intressimäärad jäävad 12-36% aastas.

Lisa 6 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Ehitusjärgus kinnisvara	643 830	0
Müügiootel kinnisvara	66 703	549 165
Kokku varud	710 533	549 165

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2009	412 869
Ostud ja parendused	223 690
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	22 986
31.12.2010	659 545
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	710 310
31.12.2011	1 369 855

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	129 760	81 482
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-30 410	-14 281

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	44 054	44 054	44 054
Akumuleeritud kulum	-9 767	-9 767	-9 767
Jääkmaksumus	34 287	34 287	34 287
Amortisatsioonikulu	-8 811	-8 811	-8 811
31.12.2010			
Soetusmaksumus	44 054	44 054	44 054
Akumuleeritud kulum	-18 578	-18 578	-18 578
Jääkmaksumus	25 476	25 476	25 476
Amortisatsioonikulu	-5 456	-5 456	-5 456
Müügid	-11 863	-11 863	-11 863
31.12.2011			
Soetusmaksumus	15 294	15 294	15 294
Akumuleeritud kulum	-7 137	-7 137	-7 137
Jääkmaksumus	8 157	8 157	8 157

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2011	2010
Masinad ja seadmed	12 800	0
Transpordivahendid	12 800	0
Kokku	12 800	0

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaenud	505 980	505 980		
Muud laenud	509 000	509 000		
Lühiajalised laenud kokku	1 014 980	1 014 980		
Laenukohustused kokku	1 014 980	1 014 980		

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaenud	552 283	552 283		
Muu laen	65 000	65 000		
Lühiajalised laenud kokku	617 283	617 283		
Laenukohustused kokku	617 283	617 283		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Ehitised	2 103 734	901 321
Kokku	2 103 734	901 321

Laenude alusvaluutaks on euro, intressimäärad jäävad 7-14% vahele.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 318	41 550	
Maksuvõlad	7 795	224	4
Saadud ettemaksed	20 567	5 207	11
Kokku võlad ja ettemaksed	31 680	46 981	

Lisa 11 Saadud ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tagatisraha	6 167	5 207
Ostjate ettemaksed	14 400	0
Kokku saadud ettemaksed	20 567	5 207

Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	731 026	305 134
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	194 324	81 112
Kokku tingimuslikud kohustused	925 350	386 246

2011 aastal osanikele dividende välja ei makstud.

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	12 782	12 782
Osade arv (tk)	2	2
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2011 koosneb kahest lihtaktsiast nimiväärtusega 6391 eurot, mille eest on täielikult tasutud.		

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	742 060	1 001 764
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	742 060	1 001 764
Kokku müügitulu	742 060	1 001 764
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üüritulu	129 760	81 482
Kinnisvara alane konsultatsioon ja hindamine	63 951	54 256
Kinnisvara müük	548 349	866 026
Kokku müügitulu	742 060	1 001 764

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Kasum materiaalse põhivara müügist	937	0	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	710 310	22 986	7
Muud	0	386 329	
Kokku muud äritulud	711 247	409 315	

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2011	2010
Tooraine ja materjal	-30 410	-14 281
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	-568 957	-874 787
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-6 775	0
Alltöövõtutööd	-169 237	-395 539
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-775 379	-1 284 607

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Mitmesugused bürookulud	-5 573	-17 267
Lähetuskulud	-10 779	-5 847
Muud	-30 169	-8 710
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-46 521	-31 824

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Palgakulu	-20 422	-4 008	20
Sotsiaalmaksud	-6 739	-1 324	
Kokku tööjõukulud	-27 161	-5 332	
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	1	

Lisa 19 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	8 510	98
Intressitulu laenudelt	8 445	98
Muud intressitulud	65	0
Intressikulud	-65 283	-23 951
Intressikulu laenudelt	-62 059	-23 951
Muud intressikulud	-3 224	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-56 773	-23 853

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	20 422	3 960

Aruande digitaalallkirjad

osaühing Sõbra Kinnisvara (registrikood: 10944328) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERGO MÖTTUS	Juhatuse liige	21.06.2012
TALVI MÖTTUS	Juhatuse liige	22.06.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Sõbra Kinnisvara osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Sõbra Kinnisvara raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatussele. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 16, on kaasatud käesolevale aruandele.

Me viisime oma ülevaatusse läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusse omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditirvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatussele, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistes osades OÜ Sõbra Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31. detsember 2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Muu asjaolu

Vastavad arvandmed 31. detsember 2010 lõppenud majandusaasta kohta on üle vaatamata, kuna OÜ Sõbra Kinnisvara 31. detsember 2010 lõppenud majandusaastal ei olnud raamatupidamise aruande ülevaatusse kohustust.

Enre Oru

Vandeauditori number 344

Baker Tilly Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 84

Pärnu mnt 21, Tallinn 10141

21. juuni 2012

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Sõbra Kinnisvara (registrikood: 10944328) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENRE ORU	Vandeaudiitor	25.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	386 246
Aruandeaasta kasum (kahjum)	539 104
Kokku	925 350
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	925 350
Kokku	925 350

Kasum jätta jaotamata

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	386 246
Aruandeaasta kasum (kahjum)	539 104
Kokku	925 350
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	925 350
Kokku	925 350

jätta kasum jaotamata

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	548349	73.90%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	129760	17.49%	Ei
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	63951	8.62%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ergo Möttus	38006232740		6391 EUR
Talvi Möttus	48204212734		6391 EUR

Sidevahendid

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