

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** OÜ SBN Varad

**registrikood:** 11284101

**tänava/talu nimi, J. Poska tn 12-19**

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 10126

**e-posti address:** tonu@ulemistearimaja.ee

## Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksud	7
Lisa 3 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 4 Kapitalirent	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksud	9
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

## Tegevusaruanne

OÜ SBN Varad asutati 2006. aasta augustis ja on 100% Eesti erakapitalil põhinev ettevõtte. Sama aastal alustati majandustegevusega ning põhitegevusalaks on äri ja kinnisvara konsultatsiooniteenuste osutamine, kinnisvara arendus, vahendusteenused.

### Ülevaade majandustegevusest

2023.majandusaasta müügitulu moodustas 66 611 eurot ning aruandeperiood lõppes 33 518 eurose kasumiga.

### Personal

OÜ SBN Varad 2023.aastal töölepingulisi töötajaid ei olnud. Ettevõtte tööd juhib ühe liikmeline juhatus kelle tasud aruandeaastal olid 9 321 eurot.

### Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2024.aastal jätkab SBN Varad OÜ plaanitud äritegevusega ja muutusi pole ette näha.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 476	657	
Nõuded ja ettemaksud	89 338	59 284	2
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>94 814</b>	<b>59 941</b>	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	38 542	45 149	3
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>38 542</b>	<b>45 149</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>133 356</b>	<b>105 090</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 535	4 456	5
Võlad ja ettemaksud	1 824	2 667	6
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>6 359</b>	<b>7 123</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	22 827	27 315	5
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>22 827</b>	<b>27 315</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>29 186</b>	<b>34 438</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	67 840	40 893	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	33 518	26 947	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>104 170</b>	<b>70 652</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>133 356</b>	<b>105 090</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	66 611	62 892	8
Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 691	0	
<b>Brutokasum (-kahjum)</b>	<b>64 920</b>	<b>62 892</b>	
Üldhalduskulud	-28 088	-29 638	
Muud äritulud	0	20 749	
Muud ärikulud	-1 325	-1 903	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>35 507</b>	<b>52 100</b>	
Intressitulud	0	3 992	
Intressikulud	-1 739	-460	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>33 768</b>	<b>55 632</b>	
Tulumaks	-250	-28 685	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>33 518</b>	<b>26 947</b>	

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ SBN Varad 2023 majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Rahandusministeeriumi poolt vastu võetud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

OÜ SBN Varad kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Finantsvarad

Raha ja raha lähendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvus summas.

### Raha

Raha ning raha lähendid kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoivuseid ja lühiajalisi pangadeposiite.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kantakse osaliselt või täies ulatuses üldhalduskuludesse sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1500 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalsel põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil, lähtudes põhivara eeldatavast kasulikust kasutuseast.

### Rendid

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimakssete 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. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulud kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

### Finantskohustised

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud" Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

**Tulud**

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

**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 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt, regulaarselt makstavate dividendide puhul kehtib teatud tingimustel tulumaksu soodusmäär 14/86.

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 omapärasest lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiliste 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 lisades.

**Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed**

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	0	0
Ostjatelt laekumata arved	0	0
Muud nõuded	89 338	89 338
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>89 338</b>	<b>89 338</b>
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	5 160	5 160
Ostjatelt laekumata arved	5 160	5 160
Muud nõuded	54 124	54 124
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>59 284</b>	<b>59 284</b>

## Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Transpordivahendid	
<b>31.12.2021</b>		
Soetusmaksumus	40 873	40 873
Akumuleeritud kulum	-23 356	-23 356
<b>Jääkmaksumus</b>	17 517	17 517
Ostud ja parendused	46 250	46 250
Amortisatsioonikulu	-3 534	-3 534
Müügid (jääkmaksumuses)	-15 084	-15 084
<b>31.12.2022</b>		
Soetusmaksumus	46 250	46 250
Akumuleeritud kulum	-1 101	-1 101
<b>Jääkmaksumus</b>	45 149	45 149
Amortisatsioonikulu	-6 607	-6 607
<b>31.12.2023</b>		
Soetusmaksumus	46 250	46 250
Akumuleeritud kulum	-7 708	-7 708
<b>Jääkmaksumus</b>	38 542	38 542

### Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2023	2022
Masinad ja seadmed	0	35 834
Transpordivahendid	0	35 834
<b>Kokku</b>	<b>0</b>	<b>35 834</b>

## Lisa 4 Kapitalirent

(eurodes)

### Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Kapitalirent	27 362	4 535	22 827	0	3.25%	2026
<b>Kapitalirendikohustised kokku</b>	27 362	4 535	22 827	0		



	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Kapitalirent	31 771	4 456	27 315	0	3.25%	2026
<b>Kapitalirendikohustised kokku</b>	<b>31 771</b>	<b>4 456</b>	<b>27 315</b>	<b>0</b>		

Renditud varade bilansiline jääksummus		
	31.12.2023	31.12.2022
Masinad ja seadmed	38 542	45 149
<b>Kokku</b>	<b>38 542</b>	<b>45 149</b>

## Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Kapitalirendikohustised kokku	27 362	4 535	22 827	0	4
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>27 362</b>	<b>4 535</b>	<b>22 827</b>	<b>0</b>	

  

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Kapitalirendikohustised kokku	31 771	4 456	27 315	0	4
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>31 771</b>	<b>4 456</b>	<b>27 315</b>	<b>0</b>	

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	644	644
Maksuvõlad	1 180	1 180
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>1 824</b>	<b>1 824</b>

  

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	491	491
Maksuvõlad	2 176	2 176
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>2 667</b>	<b>2 667</b>

## Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

## Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	66 611	62 892
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>66 611</b>	<b>62 892</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>66 611</b>	<b>62 892</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ärinõustamine jm kinnisvara alane nõustamine	66 611	62 892
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>66 611</b>	<b>62 892</b>

## Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-7 008	-7 383
Sotsiaalmaksud	-2 313	-2 436
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>-9 321</b>	<b>-9 819</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	0	1

## Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Arvestatud tasu	9 321	9 819

## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.02.2024

**OÜ SBN Varad (registrikood: 11284101) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU KÕUHKNA	Juhatuse liige	05.02.2024

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	67 840
Aruandeaasta kasum (kahjum)	33 518
<b>Kokku</b>	<b>101 358</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	66611	100.00%	Jah

## Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	tonu@ulemistearimaja.ee