

367992
Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

13 -07- 2009

Sirje Mägi

Sõbra Ärikeskus OÜ

Majandusaasta aruanne

01.01.2008-31.12.2008

Sõbra Ärikeskus OÜ

Tartu mnt 2

10145 Tallinn

Eesti

Tel (372) 6 802 630

Fax (372) 6 802 631

E-mail: info@gildrealestate.com

Reg.nr 11372064

Ärinimi	Sõbra Ärikeskus OÜ
Äriregistri number	11372064
Juriidiline aadress	Tartu mnt 2, Tallinn 10145
Telefon	(372) 6 802 630
Faks	(372) 6 802 631
Põhitegevusala	Kinnisvarainvesteeringud, ruumide rent
Aruandeaasta algus ja lõpp	01.01.2008-31.12.2008
Juhatus	Jörgen Österberg Jaanus-Janek Juss

Majandusaasta aruanne koosneb raamatupidamise aastaaruandest, tegevusaruandest ja sõltumatu audiitori aruandest.

Sisukord

Sõbra Ärikeskus OÜ tegevusaruanne.....	4
Raamatupidamise aastaaruanne.....	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne.....	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1. Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused.....	9
Lisa 2. Maksud.....	11
Lisa 3. Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 4. Laenukohustused	12
Lisa 5. Võlad tarnijatele.....	13
Lisa 6. Tehingud seotud osapooltega.....	13
Lisa 7. Omakapital osaühingus.....	13
Lisa 8. Müügitulu	13
Lisa 9. Muud tegevuskulud	14
Lisa 10. Bilansipäeva järgsed sündmused	14
Lisa 11. Tingimuslikud kohustused.....	14
Lisa 12. Majanduskriisi mõjud.....	15
Sõltumatu audiitori aruanne.....	16
Majandusaasta kahjumi katmise ettepanek	17
Sõbra Ärikeskus OÜ juhatuse allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele.....	18
OÜ Sõbra Ärikeskus müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le	19

Sõbra Ärikeskus OÜ tegevusaruanne

Sõbra Ärikeskus OÜ põhitegevuseks on Saare maakonnas Kaarma Vallas, Lääne maakonnas Ridala vallas, Valga linnas ning Võru linnas asuvate kinnistute ja nendel paiknevate ärihoonete omamine ning üürile andmine.

Ettevõtte on asutatud aprillis 2007. 2008. aastal aktiveeris ettevõtte oluliselt investeerimisalast tegevust, omandades portfelli kassavoo projektidena neli Bauhof-keti kauplust, nendest kaks kauplust (Kuressaare ja Haapsalu) olid soetamise hetkeks valminud, üks valmis septembris (Valga) ja üks kauplus on ehitusfaasis ning avatakse 2009. aastal (Võru).

2008. aastal tegi ettevõtte märkimisväärsed investeeringuid kinnisvara arendustegevuseks, kuna finantseeriti panga kaasabiga nii Valga kui ka Võru kaupluste ehitustegevust, samuti olid olulised investeeringud kinnistute ja kinnisvara omandamiseks. 2009. aastaks on ette näha investeeringute olulist langust, kuna lõpetatakse viimase kaupluse (Võru) ehitustegevus. Samuti on oodata üüritulu ning sellest tulenevalt ka igakuise rahavoo tõusu, kuna üür hakkab laekuma täies mahus ning vastavalt sõlmitud üürilepingutele on võimalik üüre indekseerida, mis tagab ettevõttele tulevikus positiivse rahavoo. Ettevõtte majandusseisu parandamiseks majandatakse projekte võimalikult kuluefektiivselt ning tekkinud kulud kaetakse renditulu arvelt.

Ettevõttel nõukogu puudub ja juhatusse kuulub 2 liiget. Juhatuse liikmetele juhatuse liikme tasusid makstud ei ole. Samuti ei ole ettevõttel ühtegi palgalist töötjat. Kõik vajalikud teenused ostetakse allhankijalt sisse.

Aastaruande koostamisperioodil pole toimunud ühtegi erakordset sündmust, mis kalduks oluliselt kõrvale ettevõtte põhitegevusest.

Ettevõtte 2008. aasta majandusnäitajatest on olulisim 32 242 437 kroonine tegevuskahjum, mis tulenes põhiliselt soetatud kinnisvara ümberhindlusest summas 23 099 735 krooni ja laenudega seotud finantskulust summas 15 209 784 krooni. Ettevõtte varade rentaablus (puhaskasum / varad kokku) -0,22 (2007: 0,08). Muid erakorralisi tegureid peale kinnisvaraturu languse, mis oleksid ettevõtte majandustulemusi oluliselt mõjutanud, aruandeaastal ei esinenud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 15 toodud Sõbra Ärikeskus OÜ 2008. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- Sõbra Ärikeskus OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Kuupäev

Allkiri

Juhatus:

Juhatus liige

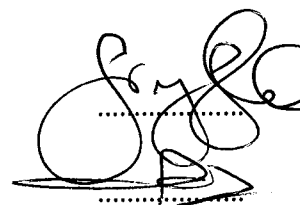
Jörgen Österberg

25/06/2009

Juhatus liige

Jaanus-Janek Juss

25.06.2009



Bilanss
(Eesti kroonides)

	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
Varad			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		5 712 262	43 683
Nõuded ja ettemaksed			
Muud ettemakstud kulud		41 136	
Maksude ettemaksed	2	2 444 951	0
Käibevara kokku		8 198 349	43 683
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	3	98 886 512	0
Lõpetamata ehitised	3	40 674 072	0
Põhivara kokku		139 560 584	0
Varad kokku		147 758 933	43 683
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
Pikaajaliste laenude tagasimaksed järgmisel perioodil	4	3 606 479	0
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele	5	7 885 987	0
Intressivõlad	4	3 742 913	0
Tuletistehingud	4	8 538 960	0
Kokku		20 167 860	0
Lühiajalised kohustused kokku		23 774 339	0
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	4	99 147 549	0
Pikaajalised laenud seotud ettevõtetelt	6	57 035 799	0
Pikaajalised kohustused kokku		156 183 348	0
Kohustused kokku		179 957 687	0
Omakapital			
Osakapital		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		368	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		3 315	0
Aruandeperioodi kasum		-32 242 437	3 683
Omakapital kokku	7	-32 198 754	43 683
Kohustused ja omakapital kokku		147 758 933	43 683

Lisad lehekülgedele 9 kuni 15 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Kasumiaruanne
(Eesti kroonides)

	Lisa	2 008	13.04-31.12.2007
Äritulud			
Müügitulu	3,8	6 293 647	0
Äritulud kokku		6 293 647	0
Ärikulud			
Kahjum kinnisvarainvesteeringu ümberhindamisest	3	23 099 735	0
Muud tegevuskulud	9	475 543	568
Ärikulud kokku		23 575 278	568
Ärikasum/ -kahjum		-17 281 631	-568
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud	4	-6 639 211	0
Kahjum valuutakursi muutustest		-10 433	0
Saadud intressid pangakontodelt		259 412	0
Muud finantstulud- ja kulud	4	-8 570 573	4 250
Kokku		-14 960 806	4 250
Aruandeperioodi kasum /kahjum		-32 242 437	3 683

Lisad lehekülgedele 9 kuni 15 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Rahavoogude aruanne
(Eesti kroonides)

Rahavood äritegevusest

	Lisa	2008	13.04-31.12.2007
Ärikasum		-17 281 631	-567
Korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus	3	23 099 735	0
Äritegevusega seotud kohustuste muutus		5 441 036	0
Äritegevusega seotud ettemaksete muutus		-41 136	
Makstud intressid	4	-2 927 912	0
Rahavood äritegevusest kokku		8 290 092	-567

Rahavood investeerimisest

Kinnisvara seotamine, parendused	3	-162 660 319	
Saadud intressid		259 412	4 250
Rahavood investeerimisest kokku		-162 400 907	4 250

Rahavood finantseerimisest

Saadud laenud	4,5	159 789 827	26 000 000
Laenude tagasimaksed	4,5	0	-26 000 000
Rahavood finantseerimisest kokku		159 789 827	0

Rahavood kokku		5 679 012	3 683
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		43 683	40 000
Raha ja raha ekvivalentide muutus		5 679 012	3 683
Valuutakursside muutuste mõju		-10 433	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		5 712 262	43 683

Omakapitali muutuste aruanne
(Eesti kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 13.04.2007	40 000	0	0	40 000
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	3 683	3 683
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	0	3 683	43 683
Kohustusliku reservkapitali loomine	0	368	-368	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	-32 242 437	-32 242 437
Saldo seisuga 31.12.2008	40 000	368	-32 239 122	-32 198 754

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 7.
Lisad lehekülgedele 9 kuni 15 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

Sõbra Ärikeskus OÜ 2008 a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Majandusaasta algas 01. jaanuaril 2008 ja lõppes 31. detsembril 2008. Raamatupidamise aruande arv näitajad on esitatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha nõudmiseni hoiuseid pankades ning tähtajalisi hoiuseid esialgse tähtajaga kuni 3 kuud, mida saab ilma märkimisväärsete piiranguteta kasutada.

Lõpetamata ehitis

Lõpetamata ehitise real kajastatakse kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna. Kuni ehitus- või arendustegevuse lõpetamiseni kajastatakse objekti lõpetamata ehitisena. Alates objekti valmimise ja kinnisvarainvesteeringuna kasutuselevõtmise hetkest klassifitseeritakse see ümber kinnisvarainvesteeringuks. Lõpetamata ehitis võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Arendus- ja ehitustegevuse ning parendustega seotud kulutused lisatakse lõpetamata ehitise soetusmaksumusele. Edasine kajastamine toimub soetusmaksumuses, millele on lisatud kapitaliseeritud kulud.

Varade väärtuse langus

Piiramata kasutuseaga materiaalse põhivara ning amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada.

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud (v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisena.

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, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasest väärtuses, mis baseerub kas iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas või kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjetel "Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" või „Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest“. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

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

Finantskohustused

Finantskohustused (võlad hankijatele, viitvõlad, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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 lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud ja kulud

Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel. Tulud kirjendatakse raamatupidamises siis, kui müüdud teenus on osutatud ja ettevõtte on tekkinud summale nõudeõigus.

Tuludeks on peamiselt renditulu ning broneerimistasu. Broneerimistasu maksab rentnik nende hoonete eest, mis ei ole valminud ning see arvutatakse igakuiselt vastavalt Sõbra Ärikeskuse poolt makstud koguinvesteeringu summale. Rentnik tasub broneerimistasu kuni rendipinna üleandmiseni rentnikule.

Kapitali- ja kasutusrendid

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

Ettevõtte kui rendileandja: Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis kinnisvarainvesteeringuna. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 (kuni 31.12.2007: 22/78) netodividendina väljamakstud summalt. Tulumaksuseadus näeb ette tulumaksumäära edasise alanemise alates 2010. aastast kuni 2012. aastani: 2010. aastal on maksumäär 20/80, 2011. aastal 19/81 ja alates 2012. aastast on maksumäär 18/82 netodividendina väljamakstavalt summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldisena enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevaid kohustusi, millel on kas seaduslik või lepinguline alus või mis tulenevad ettevõtte senisest tegevuspraktikast, mis nõuavad varast loobumist, mille realiseerumine on tõenäoline ja mille maksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta, kuid mille realiseerimise aeg või summa ei ole täpselt teada. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolle. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas). Eraldisi ei moodustata tulevaste perioodide kahjumite katmiseks.

Tingimuslikud ja muud kohustused, mille realiseerumine on vähetõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, kuid mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Lisa 2. Maksud

Maksude ettemakse 31.12.2008 seisuga koosnes käibemaksu ettemaksust summas 2 444 951 krooni (31.12.2007: käibemaksu ettemaks 0 krooni).

Lisa 3. Kinnisvarainvesteeringud

	2008
Kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu (lisa 7)	6 293 647
Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulud	-33 643
Netotulu kinnisvarainvesteeringu rentimisest	6 260 004

Kinnisvarainvesteeringu renditulu on teenitud mais 2008 soetatud ehituspoodide ketilt. Kusjuures Haapsalus ning Kuressaares asuvaid hooneid hakati välja rentima alates juuni 2008, Valgas asuvat hoonet alates september 2008 ning Võru hoone ehitus on bilansipäeva seisuga pooleli ning eeldatav valmimisaeg on veebruar 2009. Soetamisel olid Haapsalus ning

Kuressaares asuvad hooned valmis, Valga hoone ehitamine oli pooleli (valmis september 2008) ning Võrus asuva Hoone ehitamist alustati pärast portfelli soetamist.

Rentnikul on õigus leping lõpetada vaid rendileandja lepingutingimuste rikkumise tõttu või olukorras kus tal ei ole võimalik pinda kasutada rendileandjast või vääramatust jõust tuleneva tõttu. Kui rentnik ütleb lepingu üles vastavalt eeltoodud lepingu tingimustele, siis kohustub ta üürileandja nõudmisel tasuma rendileandjale leppetrahvi.

Toimunud muutused kinnisvarainvesteeringus ning lõpetamata ehitises

	Kinnisvarainvesteering	Lõpetamata ehitis
Saldo 31.12.2007	0	0
Soetamine	93 882 508	11 889 133
Kapitaliseeritud kulud	25 175 248	31 713 430
Ümberhindlus õiglasele väärtusele	-20 171 244	-2 928 491
Saldo 31.12.2008	98 886 512	40 674 072

Kinnisvarainvesteering on panditud ettevõtte kohustuse tagatiseks (Lisa 4). Kapitaliseeritud kulude näol on tegemist Valga ja Võru poodide ehituskuludega. Valga, Haapsalu ja Kuressaare poed on bilansipäeva seisuga kajastatud kinnisvarainvesteeringu koosseisus ning Võru pood lõpetamata ehitisena.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel on ettevõtte juhtkond lähtunud ettevõttevälise eksperdi BPE Kinnisvaraekspert Tallinn hindamisest, mis on läbi viidud aasta lõpu seisuga ja kus kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on leitud kasutades tulumetodit. Kinnisvarainvesteeringu väärtuse suur langus on põhjustatud peamiselt kinnisvaraturu üldisest langusest. Lõpetamata ehitise ümberhindamisel on sooritatud vara väärtuse hindamise test.

Lisa 4. Laenukohustused

	Saldo 31.12.2008	Tagasi maksta			Tagasimakse tähtaeg	Intressi-määr 1 kuu EURIBOR
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	6-10 aasta jooksul		
Pikaajalised pangalaenud	102 754 028	3 606 479	24 479 669	74 667 880	20.05.2018	+ 1,5%
Kokku	102 754 028	3 606 479	24 479 669	74 667 880		

Pikaajaline pangalaen võeti 20. mail 2008 Nordea pangast kinnisvara tagatisel, summas 70 096 768 krooni. Aruandeperioodil suurendati laenu summat ehituskulude tõttu 32 657 260 krooni ulatuses. 2009. aastal võetakse kasutusse 2008. aasta lõpuga jäänud laenulimiit ehituskulude katteks summas 9 119 162 krooni. Laenu alusvaluutaks on Euro ning intressimäär on ujuv. Aruande perioodil pole toimunud laenu tagasimakseid. Saadud laenult on aruandeperioodil arvestatud intresse summas 3 115 621 krooni. 31.12.2008 seisuga intressikohustus summas 219 323 krooni.

Ujuvast intressimäärast tulenevate intressiriskide maandamiseks on Nordea Bank Finland Plc-ga sõlmitud intressi swapi leping. Intressi swapi negatiivne turuväärtus 31.12.2008 seisuga on kajastatud bilansis tuletistehingute all summas 8 538 960 krooni. Intressi swapi lepingust tekkinud kulu on kajastatud muude finantstulude ja -kulude all summas -8 570 573 krooni.

Lisa 5. Võlad tarnijatele

Real võlad tarnijatele on kajastatud Võru kaupluse ehitamisega seoses tekkinud kohustus summas 7 885 987 krooni, mis tasutakse 12 kuu jooksul arvates bilansikuupäevast.

Lisa 6. Tehingud seotud osapooltega

Sõbra Ärikeskus OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (osanikud ning osanikke kontrollivaid või nende üle olulist mõju oamavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h osanike teised tütaretevõtjad);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Sõbra Ärikeskus OÜ emaettevõtteks kuni aprillini 2008 oli Eastern Europe Real Estate Investment Trust AS (EEREIT), alates aprillist 2008 kuulus ettevõtte kinnisvarafondile Eastern Europe Real Estate Investment Fund (EEREIF), kes müüs oma osalusest maikuus 2008 90% Rootsi ettevõttele AEVS Pasadena AB ning 10% Eesti ettevõttele SA Holding OÜ. SA Holding OÜ 100% omanikuks on Eestis registreeritud kinnisvarafond EEREIF.

Aruandeperioodil on saadud AEVS Pasadena AB-lt laenu summas 51 399 722 krooni ning EEREIF-lt summas 5 636 077 krooni. 2007 saadi laenu EEREIT-lt summas 26 000 000 krooni. Laenu tagasimakseid aruandeperioodil ei tehtud, 2007 tagastati EEREIT-le laen summas 26 000 000 krooni. AEVS Pasadena AB-lt saadud laenult on arvestatud aruandeperioodil intresse summas 3 173 209 krooni ning EEREIF-lt saadud laenult 350 381 krooni. Intresse tasutud ei ole.

Lisa 7. Omakapital osaühingus

Ettevõtte osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 40 000 krooni.

Ettevõtte kahjum seisuga 31. detsember 2008 moodustas 32 242 437 krooni (31.12.2007: kasum 3 683 krooni). Kahjum kaetakse tulevaste perioodide kasumi arvelt. Ettevõtte negatiivne omakapital on tingitud peamiselt sellest, et tegemist on alustava ettevõttega, samuti on mõjutanud ettevõtte omakapitali kinnisvaraturu üldine langus.

Lisa 8. Müügitulu

Kogu müügitulu teeniti Eestis ruumide rentimisest 6 293 647 krooni (2007: 0 krooni) (vt ka lisa 3). Portfell omandati mais 2008 ning sellest tulenevalt oli 2008. aasta rahavoog oluliselt väiksem kui 2009. aasta eeldatav rahavoog. Samuti suureneb teenitav broneerimistasu proportsionaalselt tehtavatele investeeringutele.

Järgmiste perioodide renditulu mittekatestatavatest	2008
rendilepingutest:	75 800 000
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	15 080 000
<i>1-5 aastat</i>	60 720 000

Lisa 9. Muud tegevuskulud

	2008	2007
Muud sisseostetud teenused	17 245	560
Kindlustus	25 560	0
Maamaksukulu	8 083	0
Pangateenused	300 074	8
Juriidilised konsultatsioonid	116 700	0
Raamatupidamine	7 881	0
Kokku	475 543	568

Lisa 10. Bilansipäeva järgsed sündmused

2008. aasta lõpu seisuga on ettevõtte omakapital negatiivne 32,2 miljoni krooni ulatuses ja ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad lühiajalisi varasid 15,6 miljoni krooni võrra. Ettevõtte juhatuse hinnangul ei ole tegemist pikaajalise probleemiga, mis seaks küsimuse alla ettevõtte jätkusuutlikkuse, kuna tegemist on sisuliselt 2008.a. tegevust alustanud ettevõttega, mis tegi 2008.a. ulatuslikke investeeringuid ja kulutusi, kuid tulubaas tekkis vaid osade kinnisvaraobjektide osas ja sedagi mitte terve finantsaasta ulatuses (alates kuuendast kuust). Lisaks sellele on likviidsuse juhtimise vajaduste ja täiendavate 2009.a. lõpule viidud investeeringute tarbeks käesoleva aruande allkirjastamise hetkeks saadud täiendavalt pangalaenu Nordea pangalt 2008. aastal sõlmitud laenulepingu alusel 9,1 miljoni krooni ulatuses, samuti laekuvad nüüdseks igakuiselt rendimaksed ligi 1,3 miljoni krooni ulatuses, mis katavad jooksvaid kohustusi (sh laenu intresse ja graafikujärgseid põhiosa tagasimakseid). Ettevõtte on analüüsinud rahavoo positsiooni 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast ja ei ole tuvastanud võimalikke likviidsusprobleeme, mistõttu on ettevõtte juhtkond pidanud põhjendatuks koostada käesolev aruanne tegevuse jätkuvuse põhimõttest lähtuvalt.

Lisa 11. Tingimuslikud kohustused

Maksuhaldur ei ole 2008 aastal ettevõttes läbi viinud maksurevisjoni. Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 12. Majanduskriisi mõjud

Juhtkond on hinnanud globaalse likviidsuskriisi ja sellega kaasnenud üldise majanduskriisi mõjusid ettevõtte äritegevusele. Juhtkonna hinnangul on olulisemateks lühi- ja pikaajalisemateks ohtudeks:

- deebitori võimalikud makseraskused võivad kaasa tuua ettevõtte nõuete väärtuse languse ning varasemast suuremad allahindluskahjumid;
- ettevõttel ei pruugi olla võimalik saada mõistliku hinnaga finantseerimisallikaid, et refinantseerida laene, kui vajadus selleks peaks tekkima;
- keerulisemas majanduskeskkonnas võib ettevõttel tekkida raskusi laenulepingus sätestatud tingimuste täitmisel, mille tulemusena võib laenuandjal tekkida õigus laen ennetähtaegselt tagasi kutsuda;
- kinnisvaraturu üldise languse tõttu võib ettevõtte varade väärtus langeda.

Juhtkonnal ei ole võimalik usaldusväärselt ennustada, milline on majanduskriisi mõju ettevõtte tegevusele ja finantspositsioonile. Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada ettevõtte jätkusuutlikkus ja kasv praegustes tingimustes.



AS PricewaterhouseCoopers
Pärnu mnt. 15
10141 Tallinn

Telefon 614 1800
Faks 614 1900
www.pwc.ee

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

Sõbra Ärikeskus OÜ osanikele

Oleme auditeerinud kaasnevat Sõbra Ärikeskus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta; asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine; ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Ago Vilu
AS PricewaterhouseCoopers

Relika Mell
Vannutatud audiitor

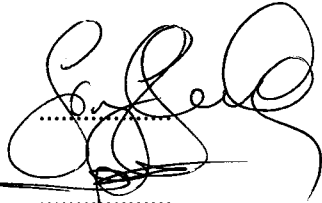
1. juuli 2009

Majandusaasta kahjumi katmise ettepanek

Sõbra Ärikeskus OÜ juhatus teeb osanike koosolekule ettepaneku katta 2008. aasta kahjum summas 32 242 437 krooni eelmiste perioodide kasumi arvelt.

Sõbra Ärikeskus OÜ juhatuse allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele

Sõbra Ärikeskus OÜ 2008. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike koosoleku poolt
01.07.2009 otsusega, allkirjastamine 01.07.2009:

	Nimi	Kuupäev	Allkiri
<u>Juhatus:</u>			
Juhatus liige	Jörgen Österberg	01.07.2009	
Juhatus liige	Jaanus-Janek Juss	01.07.2009	

OÜ Sõbra Ärikeskus müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	2008
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	6 293 647
	Müügitulu kokku	6 293 647