

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** Sõpruse Ärimaja OÜ

**registrikood:** 11220963

**tänavanimi, maja number:** Pärnu mnt 141

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 11314

**telefon:** +372 6805400

**e-posti aadress:** info@kapitel.ee

## Sisukord

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                                   | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                     | 4  |
| Bilanss                                          | 4  |
| Kasumiaruanne                                    | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad               | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                        | 6  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed                      | 9  |
| Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad          | 9  |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud                  | 10 |
| Lisa 5 Materiaalsed põhivarad                    | 11 |
| Lisa 6 Laenukohustised                           | 11 |
| Lisa 7 Võlad ja ettemaksed                       | 12 |
| Lisa 8 Osakapital                                | 13 |
| Lisa 9 Müügitulu                                 | 13 |
| Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu | 13 |
| Lisa 11 Üldhalduskulud                           | 14 |
| Lisa 12 Tööjõukulud                              | 14 |
| Lisa 13 Intressikulud                            | 14 |
| Lisa 14 Seotud osapooled                         | 14 |
| Aruande allkirjad                                | 16 |
| Vandeaudiitori aruanne                           | 17 |

## Tegevusaruanne

Sõpruse Ärimaja OÜ põhitegevuseks on Tallinnas Sõpruse pst. 145 asuva büroohoone omamine ja haldamine. Sõpruse Ärimaja on üks vähestest büroohonetest Eestis, kus töötavad nii päikesepaneelid kui koostootmisjaam, mis varustavad hoonet elektri ja soojusega. 2019. aasta sügisel pälvis büroohoone rahvusvahelise keskkonnasäästliku hoone sertifikaadi BREEAM In-Use tasemel *Very Good* hoone kohta (Part 1 – Asset Performance). 2022. aasta veebruaris väljastati sertifikaat ka hoone juhtimise kohta (Part 2 – Management Performance), tasemel *Very Good*. Tegemist on rahvusvahelise kvaliteedimärgiga, mis kinnitab hoone omaniku panustamist paremasse sisekliimasse ja töökeskkonda.

5-korruselises bürooos on üüripinda ligikaudu 13 000 m<sup>2</sup>. Büroohoone esimesel korrusel paiknevad kaubandus- ja teeninduspinnad ning toitlustuskoht Sõpruse Bistro. Hoone II-V korrusel asuvad bürood. Hoone suurimaks üürnikuks on Elisa Eesti AS. Parkimine on korraldatud parkimismajas kahel tasapinnal ning külastajatele/klientidele maja ees. Külaliste parkimisalal asub elektriautode kiirlaadija ning parkimismajas elektriautode laadijad. Hoones on muuhulgas autopesula, jõusaal, eraldi ruum jalgrataste hoidmiseks ning riietus- ja pesuruumid.

2022. aastal jätkus ettevõttes tavapärane majandustegevus. Aruandeaastal suurenes ettevõtte käive 15% võrra valdavalt seoses edasimüüdud kommunaalkulude tõusuga. 2022. aastal jätkati investeeringutega hoonesse: valmis töötajatele mõeldud jõusaal hoone esimesel korrusel ning renoveeriti liftihallid, koridorid ja trepikojad kõigil korrustel. Lisaks vahetati välja üldaladel vana amortiseerunud valgustus kaasaegse LED-valgustuse vastu. Seoses üürnike vahetusega uuendati ka üüripindade siseviimistlust.

Ettevõtte puhaskasum kahanes aastaga 4% võrra tulenevalt euribori baasintresside tõusust ning sellega kaasnenud suurematest intressikuludest. Baasintressimäärade tõus mõjutab ettevõtte kasumlikkust negatiivselt eeldatavasti ka 2023. aastal.

Suurematest investeeringutest on 2023. aastal plaanis laiendada olemasolevat päikeseelektrijaama hoone katusel. Laiendamise tulemusena lisandub 304 uut päikesepaneeli (lisaks juba olemasolevale 217 paneelile). Sellega peaks päikeseelektrijaama poolt toodetav elektri hulk tõusma enam kui kaks korda.

Lisaks on plaanis suurendada 2023. aastal investeeringuid üüripindade kaasajastamisse.

Olulisemad suhtarvud

|                                     | 2022  | 2021  |
|-------------------------------------|-------|-------|
| Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja | 1546% | 1602% |
| Võlakordaja                         | 73%   | 71%   |
| Ärikasumimarginaal                  | 35,6% | 42,5% |
| Puhaskasumimarginaal                | 25,3% | 30,3% |
| Omakapitali tootlus                 | 14,7% | 14,5% |
| Koguvarede tootlus                  | 4,1%  | 4,5%  |

Lühiajalise võla kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustused \* 100

Võlakordaja = kohustused kokku/koguaktiva \* 100

Puhaskasumimarginaal = puhaskasum/müügitulu \* 100

Ärikasumimarginaal = ärikasum/müügitulu \* 100

Omakapitali tootlus (ROE) = puhaskasum / perioodi keskmine omakapital \* 100

Koguvarede tootlus (ROA) = puhaskasum/perioodi keskmised koguvarede \* 100

Ukrainas eskaleerunud sõja mõju Sõpruse Ärimaja OÜ äritegevusele avaldub pigem kaudselt ja seda eeskätt üldise suurenenud ebakindlusena ettevõtete seas.

2022. aastal ja 2021. aastal puudusid ettevõttel töötajad ja majandusala tegevust korraldas kontserni emaettevõtte AS Kapitel.

Juhatus koosneb kahest liikmest, kellele töötasu ei maksta.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022        | 31.12.2021        | Lisa nr |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                        |                   |                   |         |
| Käibevarad                                   |                   |                   |         |
| Raha                                         | 2 274 455         | 4 332 001         |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 151 904           | 171 348           | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>2 426 359</b>  | <b>4 503 349</b>  |         |
| Põhivarad                                    |                   |                   |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 600 000         | 0                 | 2       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 12 946 441        | 12 860 666        | 4       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 56 236            | 70 906            | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>14 602 677</b> | <b>12 931 572</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>17 029 036</b> | <b>17 434 921</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                   |                   |         |
| Kohustised                                   |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 155 126           | 278 520           | 7       |
| Eraldised                                    | 2 180             | 2 550             |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>157 306</b>    | <b>281 070</b>    |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Laenukohustised                              | 12 000 000        | 12 000 000        | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 189 294           | 178 450           | 7       |
| Eraldised                                    | 0                 | 2 940             |         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>12 189 294</b> | <b>12 181 390</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>12 346 600</b> | <b>12 462 460</b> |         |
| Omakapital                                   |                   |                   |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556             | 2 556             | 8       |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256               | 256               |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 3 969 649         | 4 227 788         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 709 975           | 741 861           |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>4 682 436</b>  | <b>4 972 461</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>17 029 036</b> | <b>17 434 921</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2022             | 2021             | Lisa nr |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 2 805 919        | 2 450 290        | 9       |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu   | -1 775 745       | -1 364 954       | 10      |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>1 030 174</b> | <b>1 085 336</b> |         |
| Turustuskulud                               | -12 140          | -19 261          |         |
| Üldhalduskulud                              | -18 977          | -24 456          | 11      |
| Muud äritulud                               | 0                | 1 309            |         |
| Muud ärikulud                               | -249             | -1 089           |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>998 808</b>   | <b>1 041 839</b> |         |
| Intressitulud                               | 41 200           | 0                | 14      |
| Intressikulud                               | -152 963         | -98 331          | 13      |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 256              | -9 787           |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>887 301</b>   | <b>933 721</b>   |         |
| Tulumaks                                    | -177 326         | -191 860         | 8       |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>709 975</b>   | <b>741 861</b>   |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Sõpruse Ärimaja OÜ 2022. aasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise seaduse kohaselt on Sõpruse Ärimaja OÜ liigitatud väikeettevõtjaks, millest tulenevalt on koostatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne.

### Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenukohustused, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

### 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, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvaraobjekti ehitamise finantseerimisel laenuka on otseselt objekti valmistamisega seotud laenukasutuse kulutused arvatud objekti soetusmaksumusse.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäär on 3% aastas.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

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.

**Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad****Materiaalne põhivara**

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640 eurot

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Kasulike eluigade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Masinad ja seadmed 6 kuni 10 aastat

Muu materiaalne põhivara 5 aastat

Maad ei amortiseerita.

Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus "Varade väärtuse langus" kirjeldatud põhimõtetest.

**Immateriaalne põhivara**

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kui immateriaalse vara kasulikku eluiga ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, eeldatakse, et kasulik eluiga on 10 aastat. Kasulike eluigade vahemikud on immateriaalse põhivara gruppidele järgmised:

Arvutitarkvara 1 kuni 5 aastat

Muu immateriaalne põhivara 1 kuni 5 aastat

Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt. Immateriaalse põhivara kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus „Varade väärtuse langus“ kirjeldatud põhimõtetest.

**Varade väärtuse langus**

Igal bilansipäeval hinnatakse materiaalse ja immateriaalse põhivara puhul 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 vara 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 (raha genereeriv üksus). 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 kahjumi vähendamisenä

**Rendid**

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 tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

**Finantskohustised**

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustus tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

**Eraldised ja tingimuslikud kohustised**

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. 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 osapoolale. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

**Kohustuslik reservkapital**

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

**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 teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus dividendide saamiseks.

**Maksustamine**

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). (Neto)dividendide maksumääraks on 20/80. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2022       | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|------------------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------|---------|
|                                    |                  | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 129 017          | 129 017                          | 0                   |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 2 749            | 2 749                            | 0                   | 3       |
| Laenunõuded                        | 1 600 000        | 0                                | 1 600 000           | 14      |
| Muud nõuded                        | 17 512           | 17 512                           | 0                   |         |
| Ettemaksed                         | 2 626            | 2 626                            | 0                   |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>1 751 904</b> | <b>151 904</b>                   | <b>1 600 000</b>    |         |

  

|                                    | 31.12.2021     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|------------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|---------|
|                                    |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 146 109        | 146 109                          | 0                   |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 0              | 0                                | 0                   | 3       |
| Laenunõuded                        | 0              | 0                                | 0                   | 14      |
| Muud nõuded                        | 24 208         | 24 208                           | 0                   |         |
| Ettemaksed                         | 1 031          | 1 031                            | 0                   |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>171 348</b> | <b>171 348</b>                   | <b>0</b>            |         |

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2022   |           | 31.12.2021 |               |
|-----------------------------------------------|--------------|-----------|------------|---------------|
|                                               | Ettemaks     | Maksuvõlg | Ettemaks   | Maksuvõlg     |
| Ettevõtte tulumaks                            | 0            | 0         | 0          | 62 500        |
| Käibemaks                                     | 2 749        | 0         | 0          | 19 980        |
| Üksikisiku tulumaks                           | 0            | 0         | 0          | 87            |
| Erisoodustuse tulumaks                        | 0            | 0         | 0          | 241           |
| Sotsiaalmaks                                  | 0            | 0         | 0          | 150           |
| Kohustuslik kogumispension                    | 0            | 0         | 0          | 9             |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 0            | 0         | 0          | 11            |
| Intress                                       | 0            | 0         | 0          | 3             |
| Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad         | 0            | 19        | 0          | 22            |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>2 749</b> | <b>19</b> | <b>0</b>   | <b>83 003</b> |

Maksuvõlad on toodud lisa 2, 7.

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning

vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |           |            |            |
|------------------------|-----------|------------|------------|
|                        |           |            | Kokku      |
|                        | Maa       | Ehitised   |            |
| <b>31.12.2021</b>      |           |            |            |
| Soetusmaksumus         | 1 775 196 | 18 803 376 | 20 578 572 |
| Akumuleeritud kulum    | 0         | -7 717 906 | -7 717 906 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 1 775 196 | 11 085 470 | 12 860 666 |
|                        |           |            |            |
| Ostud ja parendused    | 0         | 896 351    | 896 351    |
| Amortisatsioonikulu    | 0         | -810 576   | -810 576   |
|                        |           |            |            |
| <b>31.12.2022</b>      |           |            |            |
| Soetusmaksumus         | 1 775 196 | 19 699 727 | 21 474 923 |
| Akumuleeritud kulum    | 0         | -8 528 482 | -8 528 482 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 1 775 196 | 11 171 245 | 12 946 441 |

|                                                 | 2022      |  |
|-------------------------------------------------|-----------|--|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 1 945 804 |  |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 90 384    |  |

Kinnistu Sõpruse pst.145 soetusmaksumus on 1 775 196 eurot.

Ehitise soetusmaksumuses on kapitaliseeritud pangalaenu intressid summas 456 072 eurot ja emaettevõtte poolt antud laenu intressid summas 147 687 eurot.

Võlakohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute kohta on info toodud lisa 6.

Amortisatsioonikulu vt. lisa 10.

2021. aastal oli kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu 1 854 527 eurot ja kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud 9 053 eurot.

## Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |                    | Kokku    |
|---------------------|--------------------|----------|
|                     | Masinad ja seadmed |          |
| <b>31.12.2021</b>   |                    |          |
| Soetusmaksumus      | 157 386            | 157 386  |
| Akumuleeritud kulum | -86 480            | -86 480  |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 70 906             | 70 906   |
|                     |                    |          |
| Amortisatsioonikulu | -14 670            | -14 670  |
|                     |                    |          |
| <b>31.12.2022</b>   |                    |          |
| Soetusmaksumus      | 157 386            | 157 386  |
| Akumuleeritud kulum | -101 150           | -101 150 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 56 236             | 56 236   |

Amortisatsioonikulu vt. lisa 10.

## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär                       | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|------------------------------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                                    |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |                                    |             |             |         |
| Pangalaen                        | 12 000 000 | 0                                 | 12 000 000          | 0           | intress 1,1%<br>+ 6 kuu<br>EURIBOR | euro        | 13.12.2026  | 13      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 12 000 000 | 0                                 | 12 000 000          | 0           |                                    |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 12 000 000 | 0                                 | 12 000 000          | 0           |                                    |             |             |         |

  

|                                  | 31.12.2021 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär                       | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|------------------------------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                                    |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |                                    |             |             |         |
| Pangalaen                        | 12 000 000 | 0                                 | 12 000 000          | 0           | intress 1,1%<br>+ 6 kuu<br>EURIBOR | euro        | 13.12.2026  | 13      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 12 000 000 | 0                                 | 12 000 000          | 0           |                                    |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 12 000 000 | 0                                 | 12 000 000          | 0           |                                    |             |             |         |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                   |                   |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                       | 31.12.2022        | 31.12.2021        |
| Maa                                                   | 1 775 196         | 1 775 196         |
| Ehitised                                              | 11 171 245        | 11 085 470        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>12 946 441</b> | <b>12 860 666</b> |

Pikaajalise pangalaenu andjaks on SEB AS, laenulempiidiga 12 miljonit eurot.

Laen tagastatakse laenutähtpäeval 13.12.2026.

Laenu tagatiseks on hüpoteek kinnistule Sõpruse pst.145 Tallinnas.

Laenu tagatiseks panditud varad vt. lisa 4.

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 130 481        | 130 481                          | 0                   |         |
| Võlad seotud osapooltele         | 2 041          | 2 041                            | 0                   | 14      |
| Maksuvõlad                       | 19             | 19                               | 0                   | 3       |
| Muud võlad                       | 22 585         | 22 585                           | 0                   |         |
| Saadud ettemaksed                | 189 294        | 0                                | 189 294             |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>344 420</b> | <b>155 126</b>                   | <b>189 294</b>      |         |

  

|                                  | 31.12.2021     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 186 885        | 186 885                          | 0                   |         |
| Võlad seotud osapooltele         | 2 190          | 2 190                            | 0                   | 14      |
| Maksuvõlad                       | 83 003         | 83 003                           | 0                   | 3       |
| Muud võlad                       | 6 442          | 6 442                            | 0                   |         |
| Saadud ettemaksed                | 178 450        | 0                                | 178 450             |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>456 970</b> | <b>278 520</b>                   | <b>178 450</b>      |         |

Saadud ettemaksete all kajastatakse vastavalt üürilepingutele üürikuult laekunud tagatisraha. Saadud üüri ettemaksed tasaarveldatakse üürilepingu lõppedes.

## Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

|                                                                                                                       | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                                                            | 2 556      | 2 556      |
| Osade arv (tk)                                                                                                        | 1          | 1          |
| Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2022 koosneb 1 osast nimiväärtusega 2 556 eurot, mille eest on täielikult tasutud. |            |            |

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2022 moodustas 4 679 624 eurot (31.12.2021: 4 969 649 eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt.

Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 3 582 392 eurot (31.12.2021: 3 975 719 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 1 097 232 eurot (31.12.2021: 993 930 eurot). 2022. aastal tasuti osanikele dividende summas 1 000 000 eurot (2021: 1 000 000 eurot), millega kaasnes dividendide tulumaksukulu summas 177 326 eurot (2021: 191 860 eurot).

## Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

|                                                      | 2022             | 2021             |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes          |                  |                  |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                         |                  |                  |
| Eesti                                                | 2 805 919        | 2 450 290        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>           | <b>2 805 919</b> | <b>2 450 290</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                               | <b>2 805 919</b> | <b>2 450 290</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                        |                  |                  |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 2 805 919        | 2 450 290        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                               | <b>2 805 919</b> | <b>2 450 290</b> |

## Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

|                                                        | 2022             | 2021             | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Müügi eesmärgil ostetud teenused                       | 937 070          | 591 927          |         |
| Riiklikud ja kohalikud maksud                          | 8 718            | 8 718            |         |
| Amortisatsioonikulu                                    | 825 246          | 760 138          | 4, 5    |
| Varakindlustus                                         | 4 711            | 4 171            |         |
| <b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b> | <b>1 775 745</b> | <b>1 364 954</b> |         |

## Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

|                                | 2022          | 2021          | Lisa nr |
|--------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Kulud eraldiste moodustamiseks | 2 805         | 2 550         |         |
| Tööjõukulud                    | 0             | 2 409         | 12      |
| Muud                           | 15 859        | 19 277        |         |
| Pangateenused                  | 273           | 200           |         |
| Aktsiate hooldustasu           | 40            | 20            |         |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b>    | <b>18 977</b> | <b>24 456</b> |         |

## Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

|                          | 2022     | 2021         | Lisa nr |
|--------------------------|----------|--------------|---------|
| Palgakulu                | 0        | 1 621        |         |
| Sotsiaalmaksud           | 0        | 788          |         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b> | <b>0</b> | <b>2 409</b> | 11      |

## Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

|                            | 2022           | 2021          | Lisa nr |
|----------------------------|----------------|---------------|---------|
| Intressikulu laenudelt     | 152 963        | 98 331        | 6       |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>152 963</b> | <b>98 331</b> |         |

## Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                           |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | Sõpruse Investeeringud OÜ |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti                     |
| Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja              | AS Kapitel                |
| Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud           | Eesti                     |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                             | 31.12.2022   | 31.12.2021   | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|--------------|--------------|---------|
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                               |              |              |         |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 2 041        | 2 190        | 7       |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                         | <b>2 041</b> | <b>2 190</b> |         |

| ANTUD LAENUD              | 31.12.2020 | Antud laenud | 31.12.2021 | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|---------------------------|------------|--------------|------------|-----------------------------|---------|
| Emaettevõtja              | 0          | 0            | 0          | 0                           |         |
| <b>Kokku antud laenud</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>     | <b>0</b>   | <b>0</b>                    |         |

  

| ANTUD LAENUD              | 31.12.2021 | Antud laenud     | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2022       | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|---------------------------|------------|------------------|----------------------------|------------------|-----------------------------|---------|
| Emaettevõtja              | 0          | 1 600 000        | 0                          | 1 600 000        | 41 200                      | 2       |
| <b>Kokku antud laenud</b> | <b>0</b>   | <b>1 600 000</b> | <b>0</b>                   | <b>1 600 000</b> | <b>41 200</b>               |         |

| OSTETUD              | 2022          | 2021          |
|----------------------|---------------|---------------|
|                      | Teenused      | Teenused      |
| Emaettevõtja         | 97 186        | 73 329        |
| <b>Kokku ostetud</b> | <b>97 186</b> | <b>73 329</b> |

Sõpruse Ärimaja OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegevjuhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Ostudes teistelt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtetelt on kajastatud 2021. aastal:

- juhtimisteenus 90 000 eurot (2021: 65 580 eurot);
- muid teenuseid 7 186 eurot (2021: 7 749 eurot).

Emaettevõttele maksti 2022. aastal dividende summas 1 000 000 eurot (2021: 1 000 000 eurot).

Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil juhatuse liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud.

Aruandeperioodil ei ole seotud osapoolte nõudeid alla hinnatud.

## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.04.2023

**Sõpruse Ärimaja OÜ (registrikood: 11220963) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| RAIT PALLO         | Juhatuse liige     | 14.04.2023           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Sõpruse Ärimaja OÜ osanikule

### Arvamus

Meie arvates kajastab lühendatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt Sõpruse Ärimaja OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2022;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

### Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

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

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatu kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatus standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

### Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma lühendatud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi lühendatud raamatupidamise aastaaruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

### Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate olulistel väärkajastamisteta lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

### Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate olulistel väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt lühendatud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et lühendatud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väärresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud lühendatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame lühendatud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Rando Rand  
Vandeaudiitor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers  
Tegevusluba nr 6  
Tatari 1, 10116 Tallinn

14. aprill 2023  
Tallinn, Eesti

# Audiitorite digitaalallkirjad

Sõpruse Ärimaja OÜ (registrikood: 11220963) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| RANDO RAND         | Vandeaudiitor      | 14.04.2023           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2022       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 3 969 649        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 709 975          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>4 679 624</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Dividendideks                                                          | 1 000 000        |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 3 679 624        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>4 679 624</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 3 969 649        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 709 975          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>4 679 624</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 2805919         | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Liik            | Sisu            |
| Telefon         | +372 6805400    |
| E-posti aadress | info@kapitel.ee |