

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Sõpruse Ärimaja OÜ

registrikood: 11220963

tänavanimi: Pärnu mnt. 141

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11314

telefon: +372 6805400

faks: +372 6805401

e-posti aadress: info@ellkinnisvara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 6 Materiaalne põhivara	14
Lisa 7 Laenukohustused	15
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 9 Osakapital	16
Lisa 10 Müügitulu	17
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	17
Lisa 12 Üldhalduskulud	17
Lisa 13 Intressikulud	17
Lisa 14 Seotud osapooled	18
Lisa 15 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus	18
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori aruanne	21

Tegevusaruanne

Sõpruse Ärimaja OÜ ainuomanik on OÜ Sõpruse Investeeringud. OÜ Sõpruse Investeeringud osanikud seisuga 31.12.2015 on E.L.L. Kinnisvara AS (92,79%) ja eraisikutest väikeosanikud (7,21%).

Sõpruse Ärimaja OÜ-le kuulub 2007.a. detsembris valminud kaasaegne büroohoone Tallinnas Sõpruse pst 145.

Büroohoonel on 5 korrust ning üüripinda ligikaudu 13 000 m². Büroohoone esimesel korrusel paiknevad kaubandus- ja teeninduspinnad ning toitlustuskoht Sõpruse Bistro. Ülejäänud neljal korrusel asuvad bürooruumid. Hoone suurimaks üürnikuks on Elisa Eesti AS. Parkimine on korraldatud hoone tagumises osas kahel tasapinnal ning küllastajatele/klientidele maja ees. Hoones on ka eraldi ruum jalgrataste hoidmiseks.

Olulisemad suhtarvud

	2015	2014
Lühiajalise võla kattekordaja	0,04	0,45
Võlakordaja	73%	79%
Puhaskasumimarginaal	40%	36%
Ärikasumimarginaal	46%	45%
Üldkulud müügitulust	0,20%	0,20%
Lühiajalise võla kattekordaja	= käibevara/lühiajalised kohustused	
Võlakordaja (debth ratio)	= kohustused kokku/koguaktiiva	
Puhaskasumimarginaal	= puhaskasum/müügitulu	
Ärikasumimarginaal	= ärikasum/müügitulu	
Üldkulud müügitulust	= üldkulu/müügitulu	

2015. aastal ja 2014. aastal ettevõttel töötajad puudusid ja majandusalast tegevust korraldas emaettevõtte E.L.L. Kinnisvara AS.

Juhatus koosneb kahest liikmest, kellele töötasu ei maksta.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	263 946	253 075	2
Nõuded ja ettemaksed	90 776	84 538	3
Kokku käibevara	354 722	337 613	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	15 243 197	15 854 246	5
Materiaalne põhivara	34 679	56 036	6
Immateriaalne põhivara	1 370	1 826	
Kokku põhivara	15 279 246	15 912 108	
Kokku varad	15 633 968	16 249 721	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	9 346 203	645 384	7
Võlad ja ettemaksed	84 622	103 055	8
Eraldised	2 110	2 110	
Kokku lühiajalised kohustused	9 432 935	750 549	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 759 276	11 905 479	7
Võlad ja ettemaksed	153 741	144 378	8
Kokku pikaajalised kohustused	1 913 017	12 049 857	
Kokku kohustused	11 345 952	12 800 406	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 446 503	2 719 394	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	838 701	727 109	
Kokku omakapital	4 288 016	3 449 315	
Kokku kohustused ja omakapital	15 633 968	16 249 721	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	2 108 124	2 028 646	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 119 223	-1 099 248	11
Brutokasum (-kahjum)	988 901	929 398	
Turustuskulud	-8 239	-10 730	
Üldhalduskulud	-4 320	-4 033	12
Muud äritulud	0	380	
Muud ärikulud	-298	-1 311	
Ärikasum (kahjum)	976 044	913 704	
Intressikulud	-137 585	-187 056	13
Muud finantstulud ja -kulud	242	461	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	838 701	727 109	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	838 701	727 109	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	976 044	913 704	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	640 966	630 502	5,6
Muud korrigeerimised	0	10	
Kokku korrigeerimised	640 966	630 512	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-6 239	1 336	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-8 342	19 376	8
Makstud intressid	-138 312	-212 631	
Kokku rahavood äritegevusest	1 464 117	1 352 297	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-8 029	-26 626	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-236 996	5
Laekunud intressid	167	462	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-7 862	-263 160	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-1 445 384	-1 217 040	7
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 445 384	-1 217 040	
Kokku rahavood	10 871	-127 903	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	253 075	380 978	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	10 871	-127 903	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	263 946	253 075	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556	256	2 719 394	2 722 206
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	727 109	727 109
31.12.2014	2 556	256	3 446 503	3 449 315
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	838 701	838 701
31.12.2015	2 556	256	4 285 204	4 288 016

Täpsem informatsioon omakapitali kohta on toodud lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Sõpruse Ärimaja OÜ 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Raha ja ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud 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 laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglase väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

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

Nõuded ja ettemaksed

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

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegade mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest.

Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes ebatõenäoliselt laekuvate arvete kuluna. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

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 akumuleeritud 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 tööeast. 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuldesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640 eurot

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara õiglane väärtus (miinus müügikulutused) või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiootel põhivaraks.

Määramata kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade puhul kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega.

Piiramata kasutuseaga materiaalse põhivara (maa) 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 (cash generating unit).

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. 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

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.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad 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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglasel väärtuses).

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 õiglasel 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.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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 osapoolele. 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 väärtuses, 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.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

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. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Arvelduskontod	263 946	253 075
Kokku raha	263 946	253 075

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	65 672	65 672	0	0
Ostjatelt laekumata arved	65 672	65 672	0	0
Ettemaksed	25 104	25 104	0	0
Tulevaste perioodide kulud	3 003	3 003	0	0
Muud makstud ettemaksed	22 101	22 101	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	90 776	90 776	0	0

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	66 529	66 529	0	0
Ostjatelt laekumata arved	66 529	66 529	0	0
Ettemaksed	18 009	18 009	0	0
Tulevaste perioodide kulud	3 102	3 102	0	0
Muud makstud ettemaksed	14 907	14 907	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	84 538	84 538	0	0

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	29 210	24 582
Üksikisiku tulumaks	0	74
Erisoodustuse tulumaks	0	325
Sotsiaalmaks	0	117
Töötuskindlustusmaksed	0	4
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	26	28
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	29 236	25 130

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 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2013			
Soetusmaksumus	1 775 196	17 555 264	19 330 460
Akumuleeritud kulum	0	-3 114 992	-3 114 992
Jääkmaksumus	1 775 196	14 440 272	16 215 468
Ostud ja parendused	0	236 995	236 995
Amortisatsioonikulu	0	-598 217	-598 217
31.12.2014			
Soetusmaksumus	1 775 196	17 792 259	19 567 455
Akumuleeritud kulum	0	-3 713 209	-3 713 209
Jääkmaksumus	1 775 196	14 079 050	15 854 246
Amortisatsioonikulu	0	-611 050	-611 050
Muud muutused	0	1	1
31.12.2015			
Soetusmaksumus	1 775 196	17 784 399	19 559 595
Akumuleeritud kulum	0	-4 316 398	-4 316 398
Jääkmaksumus	1 775 196	13 468 001	15 243 197

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 662 840	1 580 434
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	32 973	20 534

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

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

Võlakohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute kohta on info toodud lisa 7.

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2013				
Soetusmaksumus	100 604	187 368	0	287 972
Akumuleeritud kulum	-62 961	-161 490	0	-224 451
Jääkmaksumus	37 643	25 878	0	63 521
Ostud ja parendused	2 071	8 354	13 918	24 343
Amortisatsioonikulu	-17 676	-14 152	0	-31 828
31.12.2014				
Soetusmaksumus	101 879	117 635	13 918	233 432
Akumuleeritud kulum	-79 841	-97 555	0	-177 396
Jääkmaksumus	22 038	20 080	13 918	56 036
Ostud ja parendused	7 069		960	8 029
Amortisatsioonikulu	-17 437	-12 023	0	-29 460
Ümberklassifitseerimised	13 918	0	-13 918	0
Muud muutused	-1	75	0	74
31.12.2015				
Soetusmaksumus	101 780	114 174	960	216 914
Akumuleeritud kulum	-76 193	-106 042	0	-182 235
Jääkmaksumus	25 587	8 132	960	34 679

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaen	9 346 203	9 346 203			0,7% + 3 kuu Euribor	euro	19.12.2016	
Lühiajalised laenud kokku	9 346 203	9 346 203						
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline laen emaettevõttelt	1 759 276	0	1 759 276	0	3% aastast	euro	31.12.2017	14
Pikaajalised laenud kokku	1 759 276	0	1 759 276	0				
Laenukohustused kokku	11 105 479	9 346 203	1 759 276	0				

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaenu lühiajaline osa	645 384	645 384			0,7% + 3 kuu Euribor	euro	19.12.2016	
Lühiajalised laenud kokku	645 384	645 384						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	9 346 203	0	9 346 203	0	0,7% + 3 kuu Euribor	euro	19.12.2016	
Pikaajaline laen emaettevõttelt	2 559 276	0	2 559 276	0	3% aastast	euro	31.12.2016	14
Pikaajalised laenud kokku	11 905 479	0	11 905 479	0				
Laenukohustused kokku	12 550 863	645 384	11 905 479	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Maa	1 775 196	1 775 196
Ehitised	13 468 001	14 079 050
Kokku	15 243 197	15 854 246

Laenu andjaks on Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaal, laenulemiidiga 13,8 miljonit eurot. Investeeringislaen on võetud büroo- ja ärihoone asukohaga Sõpruse pst.145 ehituse finantseerimiseks, vt. lisa 5.

Laenu tagastamise tähtaeg on 19.12.2016. Intressimäär 3 kuu EURIBOR+intressimarginaal 0,7% aastast. Laenu tagastatakse kvartaalsete tagasimaksetena. Laenu tagatiseks on hüpoteek kinnistule hüpoteegisummas 15 179 017 eurot.

19.12.2016 lõpptähtajaga pangalaen on kavas refinantseerida, vt. lisa 15.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	52 863	52 863	0	0	
Maksuvõlad	29 236	29 236	0	0	4
Muud võlad	2 523	2 523	0	0	
Intressivõlad	2 523	2 523	0	0	
Saadud ettemaksed	153 741	0	153 741	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	238 363	84 622	153 741	0	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	74 674	74 674	0	0	
Maksuvõlad	25 130	25 130	0	0	4
Muud võlad	3 251	3 251	0	0	
Intressivõlad	3 251	3 251	0	0	
Saadud ettemaksed	144 378	0	144 378	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	247 433	103 055	144 378	0	

Saadud ettemaksete all kajastatakse vastavalt üürilepingule üürnikelt laekunud tagatisraha. Saadud rendi ettemaksed, tasaarveldatakse rendilepingu lõppedes.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2015 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 2015 moodustas 4 285 204 eurot (31.12.2014: 3 446 503 eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt.

Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 3 428 163 eurot (31.12.2014: 2 757 202 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 857 041 eurot (31.12.2014: 689 301 eurot).

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 108 124	2 028 646
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 108 124	2 028 646
Kokku müügitulu	2 108 124	2 028 646
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	2 108 124	2 028 646
Kokku müügitulu	2 108 124	2 028 646

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	466 218	457 038	
Riiklikud ja kohalikud maksud	8 717	8 717	
Amortisatsioonikulu	640 966	630 502	5,6
Varakindlustus	3 322	2 991	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	1 119 223	1 099 248	

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2015	2014
Mitmesugused bürookulud	259	567
Tööjõukulud	0	594
Muud	3 861	2 636
Pangateenused	152	188
Aktsiate hooldustasu	48	48
Kokku üldhalduskulud	4 320	4 033

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressikulu laenudelt	137 585	187 056
Kokku intressikulud	137 585	187 056

Intressikuludes on ematettevõtte laenuintressid 2015. aastal summas 67 893 eurot (2014: 89 257 eurot) vt. lisa 14.

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Sõpruse Investeeringud OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	E.L.L. Kinnisvara AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015	31.12.2014
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	1 759 276	2 559 595

2015	Ostud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	800 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	23 794	0
2014	Ostud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	600 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	18 343	0

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.

Kohustustes emaettevõttele on kajastatud laenuvõlg vt. lisa 7.

Ostudes teistelt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtetelt on kajastatud seisuga 2015:

- juhtimisteenust 15 958 eurot (2014: 15 958 eurot);
- muid teenuseid 7 836 eurot (2014: 2 385 eurot).

Emaettevõttele tagastati 2015. aastal laen summas 800 000 eurot (2014: 600 000 eurot).

Intressikuludes on emaettevõtte laenuintressid 2015. aastal summas 67 893 eurot (2014: 89 257 eurot) vt. lisa 13.

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

Aruandeperioodil ei ole seotud osapoolte nõudeid alla hinnatud

Lisa 15 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2015 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused (sh pangalaen summas 9,35 miljonit eurot tagastamistähtajaga 19.12.2016) käibevara 9,08 miljoni euro võrra. Sõpruse Ärimaja OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest.

Juhtkond eeldab, et 2016.a. detsembris lõpev pangalaen refinantseeritakse uue pikaajalise pangalaenuga minimaalselt samas mahus, mis on lõppeva pangalaenu jääk. Kuna pangalaenu tagatiseks on büroohoone, mis on välja üüritud pikaajaliste üürilepingute alusel tugevatele ettevõtetele, pangalaenu ja tagatisvara väärtuse suhe on madal ning pangad on huvitatud laenu andmisest, siis on võimalik refinantseerida lõpev pangalaen soodsatel tingimistel. Seetõttu ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi 2016. aastal.

2016. aasta prognoositud äritegevuse rahavoog

Sõpruse Ärimaja OÜ prognoositavad äritegevuse rahavood enne pangalaenu põhiosa- ja intressimakseid ning investeeringuid on 1,65 miljonit eurot. Pangalaenu põhiosamaksed on 0,65 miljonit eurot ja intressimaksed on 0,11 miljonit eurot ning planeeritavad investeeringud on 0,07 miljonit eurot. Seega on prognoositav positiivne rahavoog pärast pangalaenu teenindamist ja investeeringuid 0,82 miljonit eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.04.2016

Sõpruse Ärimaja OÜ (registrikood: 11220963) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAAVI OJALA	Juhatuse liige	15.04.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Sõpruse Ärimaja OÜ osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat Sõpruse Ärimaja OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus 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 arvandmete 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 raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglaseks 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 esitluslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamise

Juhime tähelepanu, et ettevõtte käibekapital on seisuga 31. detsember 2015 negatiivne. Juhtkond on raamatupidamise aastaaruande lisas 15 avalikustanud oma tegevusplaani käibekapitali puudujäägi katmiseks. Nimetatud asjaolu rõhutamise ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

Tiit Raimla
Vandeaudiitor, litsents nr 287

Doris Egel
Vandeaudiitor, litsents nr 587

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

15. aprill 2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Sõpruse Ärimaja OÜ (registrikood: 11220963) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	15.04.2016
DORIS EGEL	Vandeaudiitor	15.04.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 446 503
Aruandeaasta kasum (kahjum)	838 701
Kokku	4 285 204

Lisada aruandeaasta kasum eelmiste perioodide jaotamata kasumile.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2108124	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6805400
Faks	+372 6805401
E-posti aadress	info@ellkinnisvara.ee