

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Sõbra Ärikeskus OÜ

registrikood: 11372064

tänava/talu nimi, Tartu mnt 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 6507500

e-posti aadress: info@arcisrealestate.eu

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 Kasutusrent	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Muud äritulud	13
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Intressikulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

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

Ettevõtte on asutatud aprillis 2007. 2008. aastal omandas ettevõtte kassavooprojektina neli Bauhof keti kauplust, nendest kaks (Kuressaare ja Haapsalu) olid soetamise hetkeks valminud, Valga valmis septembris ning Võru lõpetati 2009. aasta veebruariks.

Ettevõtte käive oli 769 tuhat eurot, aasta varem 906 tuhat eurot, 2016. aastal oli ettevõtte puhaskasum 579 tuhat eurot, aasta varem 3 022 tuhat eurot.

2017. aastal plaanib ettevõtte jätkata samade tegevustega.

Ettevõttel puudub nõukogu, juhatusse kuulub 2 liiget. Juhatuse liikmetele tasusid ega muid hüvesid antud ei ole. Ettevõttel puuduvad palgalised töötajad.

		2016	2015
ROA	puhaskasum/vara	4,59%	25,01%
ROE	puhaskasum/omakapital	9,82%	56,85%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	käibevara/lühiajalised kohustused	13,82	5,84

Jaanus-Janek Juss

Emil Ingemar Haraldsson

Juhatuse liige

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	982 398	657 812	
Nõuded ja ettemaksed	82 421	125 162	2,3
Kokku käibevarad	1 064 819	782 974	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	11 540 000	11 300 000	4
Kokku põhivarad	11 540 000	11 300 000	
Kokku varad	12 604 819	12 082 974	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	77 043	134 077	6,7
Kokku lühiajalised kohustised	77 043	134 077	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 632 762	6 632 762	6
Kokku pikaajalised kohustised	6 632 762	6 632 762	
Kokku kohustised	6 709 805	6 766 839	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 224	10 224	8
Ülekurss	3 122 332	3 122 332	
Kohustuslik reservkapital	24	24	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 183 555	-838 832	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	578 879	3 022 387	
Kokku omakapital	5 895 014	5 316 135	
Kokku kohustised ja omakapital	12 604 819	12 082 974	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	769 566	905 800	9
Muud äritulud	240 000	2 500 000	10
Mitmesugused tegevuskulud	-167 477	-88 665	11
Ärikasum (kahjum)	842 089	3 317 135	
Intressikulud	-263 259	-285 531	13
Muud finantstulud ja -kulud	49	-9 217	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	578 879	3 022 387	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	578 879	3 022 387	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Sõbra Ärikeskus OÜ 2016 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 meetodist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Majandusaasta algas 01. jaanuaril 2016 ja lõppes 31. detsembril 2016

Ettevõtte kasutab kasumiaruande skeemi 1.

Raamatupidamise aruande arvnäitajad on esitatud eurodes.

Raha

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

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 maksetähtaegadest 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 mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete 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 õiglases 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 kirjel "Muud ärikulud või muud ärikulud". 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.

Rendid

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

Ettevõtte kui rendileandja: kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis kinnisvarainvesteeringuna.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

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 õiglases 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 kohustuse 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 kohustised

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 osapoolale. 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.

Tulud

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

Kulud

Kulud kirjendatakse tekkepõhise arvestusprintsibi alusel.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Maksumääraks on 20/80 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud OÜ'ga Sõbra Ärikeskus (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud ettevõttega, kui see isik:

- (a) on Ettevõtte või selle ematähtsuse juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku

lähedane pereliige));

- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle kontrolli või olulist mõju;
- (d) teine ettevõtte on Ettevõtte kontrolli või olulise mõju all;
- (e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad kontrolli või olulist mõju;
- (f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle.

Tuletisinstrumentid

Ettevõtte kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i katmaks intressimääraga seotud riske. Selliseid tuletisinstrumente kajastatakse algselt tema õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ja hiljem hinnatakse ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele. Kui õiglane väärtus on positiivne, kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustusena. Kasumid ning kahjumid tuletisinstrumentidelt kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ning kuluna kasumiaruande real muud finantstulud-kulud.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	76 906	76 906	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	76 906	76 906	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	207	207	0	0	3
Ettemaksed	5 308	5 308	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	5 308	5 308	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	82 421	82 421	0	0	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	90 581	90 581	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	90 581	90 581	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	409	409	0	0	3
Muud nõuded	34 172	34 172	0	0	
Laenunõuded	34 172	34 172	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	125 162	125 162	0	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	8
Käibemaks	0	10 938	0	14 209
Ettemaksukonto jääk	207		409	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	207	10 938	409	14 217

vt ka lisa 2, lisa 7

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	9 100 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 200 000
31.12.2015	11 300 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	240 000
31.12.2016	11 540 000

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	769 566	905 800
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-22 166	-7 629

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.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel on ettevõtte juhtkond lähtunud ettevõttevälise eksperdi hindamisest, mis on läbi viidud aasta lõpu seisuga, ja kus kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on leitud kasutades tulumeetodit. Kõikide objektide kinnisvarainvesteeringu nüüdisväärtuse leidmisel on võetud arvestusperioodiks 10 aastat, inflatsiooniks 2,2 % aastas, rendi kasvuks 3%, diskontomäär vahemikus 9-11%, vakantsus 0%. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on leitud eeldusel, et rentnik täidab rendilepingust tulenevaid kohustusi.

2015. aasta õiglanese väärtuse aluseks oli arvestusperiood 10 aastat, inflatsioon 1% aastas, rendi kasvuks 3%, diskontomäär vahemikus 10-11%, vakantsus 0%.

Õiglase väärtuse leidmisel kasutatavate eelduste muutus peegeldab kinnisvaraturu dünaamikat, mis on omakorda mõjutatud raha ja toodete pakkumisest ning turu intressimäärade.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest tingitud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes vastavalt ridadel "muud äritulud" ja "muud ärikulud".(lisa 10)

Täiendav info kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu osas lisas 9.

Kinnisvarainvesteeringute otseste haldamiskulude all kajastatakse maamaksu, kindlustuse, jooksva remondi, haldus- ja kommunaalkulud.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2016	2015	Lisa nr
Kasutusrenditulu	769 566	905 800	9

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SÄK Invest OÜ	35 976	0	35 976	0	8%	EUR	nõudmisel
Grupiettevõtetelt saadud laenud	6 596 786	0	6 596 786	0	8%,3%	EUR	nõudmisel
Pikaajalised laenud kokku	6 632 762		6 632 762	0			
Laenukohustised kokku	6 632 762		6 632 762				

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SÄK Invest OÜ	35 976	0	35 976	0	8%	EUR	nõudmisel
Grupiettevõtetelt saadud laenud	6 596 786	0	6 596 786	0	8%, 3%	EUR	nõudmisel
Pikaajalised laenud kokku	6 632 762		6 632 762	0			
Laenukohustised kokku	6 632 762		6 632 762				

Grupi laenude tagatisteks on esimese järjekoha ühishüpoteek kinnistutele asukohaga Põlluvahe tn 2, Sikassaare küla, Kaarma vald, Saaremaa (reg nr. 2932434); Uuemõisa küla, Ridala vald, Läänemaa (reg nr. 2471032, 2471232, 2471332); Viljandi tn 80a ja 80b, Valga linn, Valgamaa (reg nr. 2004340); Pikk tn 2a, Võru linn, Võrumaa (reg nr. 1947241); Põllu 1f, Võru linn, Võrumaa (reg nr. 1950441). (vt lisa 4, kinnisvara bilansilise väärtuse osas).

Seotud osapoolte laenude täpsem informatsioon on toodud lisas 7 ja 13.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	10 720	10 720	0	0
Maksuvõlad	10 938	10 938	0	0
Muud võlad	55 385	55 385	0	0
Intressivõlad	55 385	55 385	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	77 043	77 043	0	0

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	32 107	32 107	0	0
Maksuvõlad	14 217	14 217	0	0
Muud võlad	87 753	87 753	0	0
Intressivõlad	87 753	87 753	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	134 077	134 077	0	0

2015. aastal tasuti Nordea Panga laen ning sellega koos ka swapi kohustus.

2015. aastal oli swap kulu 9 217 eurot ning swapi õiglase väärtuse muutus summas 96 176, millest 29 222 eurot on kajastatud lühiajalisena ning 66 954 eurot pikaajalisena. Swapi muutusest tulenevad kulud-tulud kajastatakse kasumiaruandes real muud finantstulud-kulud.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	10 224	10 224
Osade arv (tk)	1	1

Augustis 2015 ostis senine emaettevõtte vähemusosalt 5,45% ehk 558 osa OÜ's Sõbra Ärikeskus, saades nii 100% osaluse ettevõttes.

Seisuga 31.12.2016 oli ettevõtte jaotamata kasum 2 762 434 eurot (31.12.15: 2 183 555 eurot.) Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Juhul kui ettevõtte maksaks välja kogu jaotamata kasumi bilansipäeva seisuga, kaasneks väljamaksmisega tulumaks summas 552 487 eurot (31.12.15: 436 711 eurot).

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	769 566	905 800	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	769 566	905 800	
Kokku müügitulu	769 566	905 800	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	769 566	905 800	5
Kokku müügitulu	769 566	905 800	

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	300 000
Kinnisvara väärtuse muutus	240 000	2 200 000
Kokku muud äritulud	240 000	2 500 000

2015. aastal lõpetati rentniku poolt ennetähtaegselt Võru kinnistu rendileping. Ennetähtaegselt lepingu lõpetamise leppetrahv oli 300 000 eurot.

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Energia	16 999	0
Elektrienergia	4 290	0
Soojusenergia	12 709	0
Juriidilised konsultatsioonid, raamatupidamine ja audit	9 892	12 633
Kindlustus	4 720	5 778
Maamaks	1 200	1 200
Pangateenused	267	288
Juhtimisteenus	129 231	68 766
Muud	5 168	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	167 477	88 665

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	263 259	285 531
Kokku intressikulud	263 259	285 531

Seotud osapooltelt saadud laenudelt on arvestatud intresse 2016. aastal 263 259 eurot, 2015. aastal 208 969 eurot (vt lisa 13).

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AEVS Pasadena AB
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Rootsi
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Sveafastigheter Fersen AB
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Rootsi

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	6 651 554	34 172	6 710 329
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	40 791	0	41 151

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	79 318	0	26 766	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	42 000	0	42 000	0

Tabelis välja toodud seotud osapoolte vastu olevad kohustused koosnevad intressivõlast, laenukohustustest ning ostetud teenuste eest tasumata arvetest. (vt ka lisa 6,7)

Sõbra Ärikeskus OÜ emaettevõtteks oli 2015. aasta alguses 94,55% ga Rootsi ettevõtte AEVS Pasadena AB ning 5,45% kuulus Eesti ettevõttele SÄK Invest OÜ. Augustis 2015 ostis AEVS Pasadena AB 5,45% osaluse OÜ'lt SÄK Invest, saades nii 100% osaluse omanikuks.

Augustis 2015 tagastati laen emaettevõttele AEVS Pasadena AB ning OÜ'le SÄK Invest. Laenude tagasimaksmine toimus mitterahalise tehinguna laenude refinantseerimisega. AEVS Pasadena AB laenult arvestati intresse 2015 aastal 113 551 eurot, tagastati rahaliselt 246 523 eurot.

SÄK Invest OÜ laenult arvestati intresse 7 667 eurot (kuni august 2015).

Grupilaenudelt arvestati 2016. aastal intresse 260 332 eurot, tagastati intresse 292 341 eurot, 2015. aastal arvestati intresse kokku summas 86 777 eurot ning SÄK Invest OÜ uult laenult arvestati 2016. aastal intresse 2 926 eurot, tagastati 3 286 eurot, 2015. aastal arvestati intresse 975 eurot. (vt ka lisa 12)

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.03.2017

Sõbra Ärikeskus OÜ (registrikood: 11372064) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EMIL INGEMAR HARALDSSON	Management board member	27.03.2017
JAANUS-JANEK JUSS	Juhatuse liige	28.03.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Sõbra Ärikeskus osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Sõbra Ärikeskus OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2016 ja kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni. Meie arvates kajastab lehekülgedel 4 kuni 15 esitatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamuse alus

Teostasime oma auditi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meile nende standarditega pandud kohustusi on täiendavalt kirjeldatud käesoleva aruande alalõigus „Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas Eesti Vabariigis raamatupidamise aruande auditile kohalduvate eetikanõuetega ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt neile nõuetele. Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane, et olla aluseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon sisaldab tegevusaruannet, kuid ei sisalda raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditiitori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei esita selle kohta mitte mingis vormis kindlustandvat järeldust. Seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga on meil kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seejuures, kas see lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või teadmistest, mille auditi käigus omandasime, või kas see näib olevat muul viisil oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme oma töö alusel järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, siis oleme kohustatud sellest asjaolust teavitama. Meil ei ole sellega seoses millestki teavitada.

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

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, ja sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et oleks võimalik koostada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruanne. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama, kas ettevõtte suudab oma tegevust jätkata, esitama infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta, kui see on asjakohane, ja kasutama arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb ettevõtte likvideerida või selle tegevuse lõpetada või kui tal puudub sellele realistlik alternatiiv. Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte finantsaruandlusprotsessi järelevalve eest.

Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Rahvusvaheliste auditeerimise standardite (Eesti) kohase auditi käigus kasutame kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi vältel.

Lisaks:

- teeme kindlaks raamatupidamise aastaaruande pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid ja hindame neid, kavandame riskidele vastavad auditiprotseduure ja teostame neid ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, informatsiooni tahtlikku esitamata jätmist või vääresitust või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi jaoks asjakohasest sisekontrollist, et kavandada antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse raamatupidamishinnangute ja nende kohta avalikustatud informatsiooni põhjendatust;
- teeme järelduse selle kohta, kas arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi kasutamine juhatuse poolt on asjakohane ja kas hangitud auditi tõendusmaterjali põhjal esineb sündmustest või tingimustest tulenevat olulist ebakindlust, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte jätkuva tegutsemise suhtes. Kui järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, siis oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud informatsioonile või kui avalikustatud informatsioon on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad kuni vandeauditiitori aruande kuupäevani hangitud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad põhjustada seda, et ettevõtte ei jätku oma tegevust;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab selle aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi õiglasel viisil.

Vahetame informatsiooni nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, muuhulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute, kaasa arvatud auditi käigus tuvastatud märkimisväärsete sisekontrolli puuduste kohta.

Indrek Alliksaar

Vandeauditiitori number 517

KPMG Baltics OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, 10117 Tallinn

28.03.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Sõbra Ärikeskus OÜ (registrikood: 11372064) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	28.03.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 183 555
Aruandeaasta kasum (kahjum)	578 879
Kokku	2 762 434
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 762 434
Kokku	2 762 434

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	769566	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6507500
E-posti aadress	info@arcisrealestate.eu