

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2019

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2019

**ärinimi:** Sõpruse 157 OÜ

**registrikood:** 12956577

**aadress:** Roosikrantsi tn 11

Tallinn 10119

**telefon:** +372 6802687

**e-posti aadress:** info@sopruse157.ee

## Sisukord

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                              | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                | 4  |
| Bilanss                                     | 4  |
| Kasumiaruanne                               | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad          | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                   | 6  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed                 | 8  |
| Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad     | 8  |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud             | 9  |
| Lisa 5 Kasutusrent                          | 9  |
| Lisa 6 Laenukohustised                      | 10 |
| Lisa 7 Võlad ja ettemaksed                  | 10 |
| Lisa 8 Osakapital                           | 11 |
| Lisa 9 Müügitulu                            | 11 |
| Lisa 10 Muud äritulud                       | 11 |
| Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 12 |
| Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud           | 12 |
| Lisa 13 Tööjõukulud                         | 12 |
| Lisa 14 Seotud osapooled                    | 12 |
| Lisa 15 Eriolukorra mõju                    | 13 |
| Aruande allkirjad                           | 14 |
| Vandeauditori aruanne                       | 15 |

## Tegevusaruanne

Käesolev majandusaasta aruanne kajastab Sõpruse 157 OÜ tegevust perioodil 01.jaanuar kuni 31. detsember 2019, võrdlusandmed on esitatud perioodi 01.jaanuar kuni 31.detsember 2018 kohta. Ettevõttele kuulub Tallinnas Sõpruse pst. 157 asuv kinnistu koos sellel paikneva 2014. aastal valminud büroohoonega ning ettevõtte peamiseks tegevusalaks on nimetatud hoones asuvate bürooruumide välja üürimine ja hoone halduse korraldamine.

Aruandeperioodil oli hoone pea 100 protsendiliselt välja üüritud ning ettevõtte müügitulu kokku ligi 518 tuhat eurot (2018: 516 tuhat), millest 443 tuhat eurot (2018: 435 tuhat) oli üüritulu ning 75 tuhat eurot (2018: 76 tuhat) tasu ruumidega seotud kõrvalteenuste eest. Ettevõtte ärikasum oli 459 tuhat eurot (2018: 494 tuhat), mis sisaldas muuhulgas tulu kinnisvarainvesteeringu hindamisest õiglasele väärtusele summas 35 tuhat eurot (2018: 98 tuhat). Koos finantstulude ning -kuludega, millest enamuse moodustas intressikulu saadud laenudelt summas 330 tuhat eurot (2018: 330 tuhat), lõpetas ettevõtte 2019. aasta 124 tuhande euro (2018: 164 tuhat) suuruse puhaskasumiga.

Aruandeperioodil kuulus ettevõtte juhatusse kaks liiget, kellele tasu ei makstud. Ettevõttes puuduvad palgalised töötajad, kõik vajalikud teenused ostetakse sisse.

2020. aasta jätkab ettevõtte oma tavapärast tööd. 2020. aasta müügituluks planeerime 535 tuhat eurot, tulu suurenemine tuleb peamiselt üürilepingutes fikseeritud üüritasude indekseerimise arvelt.

Ettevõtte peamised finantssuhtarvud on alljärgnevad:

| Finantssuhtarv                      | Valem                                          | väärtus<br>31.12.2019 | väärtus<br>31.12.2018 |
|-------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Lühiajalise kohustuste kattekordaja | Käibevara / Lühiajalised kohustused (kordades) | 2,82                  | 3,83                  |
| Võlakordaja                         | Koguvõlgnevus / Varad * 100 (%)                | 87%                   | 88%                   |
| Puhaskasumimarginaal                | Aruandeperioodi kasum / Müügitulu * 100 (%)    | 24%                   | 32%                   |
| Varade tootlus (ROA)                | Aruandeperioodi kasum / Varad * 100 (%)        | 2%                    | 3%                    |
| Omakapitali tootlus (ROE)           | Aruandeperioodi kasum / Omakapital * 100 (%)   | 14%                   | 21%                   |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2019       | 31.12.2018       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 389 399          | 249 907          |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 14 006           | 15 224           | 2       |
| Varud                                        | 4 412            | 4 412            |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>407 817</b>   | <b>269 543</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 6 110 000        | 6 070 000        | 4       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>6 110 000</b> | <b>6 070 000</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>6 517 817</b> | <b>6 339 543</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 144 375          | 70 315           | 7       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>144 375</b>   | <b>70 315</b>    |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 5 500 000        | 5 500 000        | 6       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>5 500 000</b> | <b>5 500 000</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>5 644 375</b> | <b>5 570 315</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500            | 2 500            | 8       |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 746 728          | 602 274          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 124 214          | 164 454          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>873 442</b>   | <b>769 228</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>6 517 817</b> | <b>6 339 543</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2019           | 2018           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 517 754        | 516 199        | 9       |
| Muud äritulud                               | 35 190         | 99 120         | 10      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -68 568        | -80 245        | 11      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -25 394        | -24 925        | 12      |
| Olulised käibevara allahindlused            | 0              | -15 548        |         |
| Muud ärikulud                               | -24            | -173           |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>458 958</b> | <b>494 428</b> |         |
| Intressitulud                               | 256            | 26             |         |
| Intressikulud                               | -330 000       | -330 000       |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>129 214</b> | <b>164 454</b> |         |
| Tulumaks                                    | -5 000         | 0              |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>124 214</b> | <b>164 454</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Sõpruse 157 OÜ (edaspidi: ettevõtte) käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad toimkonna juhendid.

Majandusaasta aruanne on koostatud väikeettevõtjale mõeldud lühendatud aruandena, perioodi 01.01.2019 - 31.12.2019 kohta, võrdlusandmed on esitatud perioodi 01.01.2018 - 31.12.2018 kohta. Aruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse aruandepäeval ümber arvestusvaluutasse aruandepäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandepäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse immateriaalsel põhivara bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

### Rendid

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

### Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdsväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse intressikuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

#### **Finantskohustised**

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus aruandepäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

#### **Tulud**

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulud.

#### **Maksustamine**

Ettevõtte tulumaks.

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.

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)

|                                   | 31.12.2019    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|-----------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu              | 12 036        | 12 036         |         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 27 584        | 27 584         |         |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded   | -15 548       | -15 548        |         |
| Ettemaksed                        | 1 970         | 1 970          |         |
| Tulevaste perioodide kulud        | 1 970         | 1 970          |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>14 006</b> | <b>14 006</b>  |         |

  

|                                   | 31.12.2018    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|-----------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu              | 11 975        | 11 975         |         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 27 523        | 27 523         |         |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded   | -15 548       | -15 548        |         |
| Ettemaksed                        | 3 249         | 3 249          |         |
| Tulevaste perioodide kulud        | 3 249         | 3 249          |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>15 224</b> | <b>15 224</b>  |         |

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2019   | 31.12.2018   |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                               | Maksuvõlg    | Maksuvõlg    |
| Käibemaks                                     | 7 308        | 6 211        |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>7 308</b> | <b>6 211</b> |



## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |           |
|-------------------------------------------|-----------|
|                                           |           |
| <b>31.12.2017</b>                         | 5 960 000 |
| Ostud ja parendused                       | 12 057    |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 97 943    |
| <b>31.12.2018</b>                         | 6 070 000 |
| Ostud ja parendused                       | 5 350     |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 34 650    |
| <b>31.12.2019</b>                         | 6 110 000 |

|                                                 | 2019    | 2018    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 443 192 | 435 127 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -81 286 | -90 890 |

Vt. ka Lisa 5 "Kasutusrent", Lisa 8 "Müügitulu", Lisa 9 "Muud äritulud".

Ettevõtte on tellinud kinnisvarainvesteeringu turuväärtuse hindamiseks 31.detsember 2019 seisuga eksperthinnangu Seven Kinnisvarakonsultandid OÜ'lt. Ekspert on turuväärtuse leidmisel kasutanud diskonteeritud rahavoogude meetodit, kasutades järgmiseid sisendeid:

arvestusperiood 5+1 aastat

vakantsimäär arvestusperioodi I aastal 2%, II aastal 5% ja edaspidi 2%

diskontomäär 8,25%

lõpetava rahavoo kapitalisatsioonimäär 7%

## Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                                                                        | 2019              | 2018              |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kasutusrenditulu                                                       | 443 192           | 435 127           |
| Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatestatavatest lepingutest |                   |                   |
|                                                                        | <b>31.12.2019</b> | <b>31.12.2018</b> |
| 12 kuu jooksul                                                         | 459 646           | 442 590           |
| 1-5 aasta jooksul                                                      | 210 140           | 575 437           |
| Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus               |                   |                   |
| Kinnisvarainvesteeringud                                               | 6 110 000         | 6 070 000         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>6 110 000</b>  | <b>6 070 000</b>  |

## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2019 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Saadud laen                      | 5 500 000  | 0                                | 0                   | 5 500 000   | 6%           | EUR         | 31.12.2030  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 5 500 000  | 0                                | 0                   | 5 500 000   |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 5 500 000  | 0                                | 0                   | 5 500 000   |              |             |             |

  

|                                  | 31.12.2018 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Saadud laen                      | 5 500 000  | 0                                | 0                   | 5 500 000   | 6%           | EUR         | 31.12.2030  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 5 500 000  | 0                                | 0                   | 5 500 000   |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 5 500 000  | 0                                | 0                   | 5 500 000   |              |             |             |

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2019     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 5 934          | 5 934          |         |
| Maksuvõlad                       | 7 308          | 7 308          | 3       |
| Muud võlad                       | 83 178         | 83 178         |         |
| Intressivõlad                    | 83 178         | 83 178         |         |
| Saadud ettemaksed                | 47 955         | 47 955         |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 47 955         | 47 955         |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>144 375</b> | <b>144 375</b> |         |

  

|                                  | 31.12.2018    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 9 009         | 9 009          |         |
| Maksuvõlad                       | 6 211         | 6 211          | 3       |
| Saadud ettemaksed                | 55 095        | 55 095         |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 55 095        | 55 095         |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>70 315</b> | <b>70 315</b>  |         |

## Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

|                                                                      | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|----------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                           | 2 500      | 2 500      |
| Osade arv (tk)                                                       | 1          | 1          |
| Ettevõtte osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 2 500 eurot. |            |            |

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.detsember 2019 oli 870 942 eurot(31.12.2018: 766 728 EUR). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt. Juhul, kui makstaks välja kogu jaotamata kasum aruandepäeva seisuga, kaasneks dividendide tulumaks summas 217 736 eurot (31.12.2018: 191 682 EUR).

## Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2019           | 2018           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |
| Eesti                                       | 517 754        | 516 199        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>517 754</b> | <b>516 199</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>517 754</b> | <b>516 199</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |
| Kinnisvara üür ja rent                      | 443 192        | 435 127        |
| Tasud kõrvalkultude eest                    | 74 562         | 75 504         |
| Müüdud kaubad                               | 0              | 5 568          |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>517 754</b> | <b>516 199</b> |

## Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                            | 2019          | 2018          |
|------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 34 650        | 97 943        |
| Trahvid, viivised ja hüvitised                             | 540           | 1 177         |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>35 190</b> | <b>99 120</b> |

## Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

|                                                  | 2019          | 2018          |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügi eesmärgil ostetud kaubad                   | 0             | 5 568         |
| Müügi eesmärgil ostetud teenused                 | 33 701        | 35 041        |
| <b>Energia</b>                                   | <b>34 867</b> | <b>39 636</b> |
| Elektrienergia                                   | 34 867        | 39 636        |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>68 568</b> | <b>80 245</b> |

## Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

|                                        | 2019          | 2018          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Mitmesugused bürookulud                | 9 321         | 9 210         |
| Riiklikud ja kohalikud maksud          | 2 721         | 2 723         |
| Hoolde- ja remondikulud                | 8 375         | 3 475         |
| Konsultatsioonikulud                   | 650           | 3 408         |
| Kindlustuskulud                        | 972           | 1 039         |
| Auditi/ülevaatus kulud                 | 3 350         | 4 900         |
| Muud                                   | 5             | 170           |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>25 394</b> | <b>24 925</b> |

## Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

Ettevõtte puudusid aruande- ja võrdlusperioodil töötajad.

## Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

|                                                               |                 |
|---------------------------------------------------------------|-----------------|
| Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus                     | OÜ S157 Holding |
| Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud | Eesti           |

**Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes**

**Kaupade ja teenuste ostud ja müügid**

|                                                                                                                                  | 2019                      | 2018                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                                                                                                  | Kaupade ja teenuste ostud | Kaupade ja teenuste ostud |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 8 760                     | 8 760                     |

OÜ S157 Holding on Sõpruse 157 OÜ emaettevõtja ja 100% osaluse omanik alates 19.märtsist 2018.

Aruande- ega võrdlusperioodil ei ole ettevõtte juhatuse liikmetele tasusid arvestatud ega makstud.

## Lisa 15 Eriolukorra mõju

Maailma Tervishoiuorganisatsioon (WHO) sai Hiinast esmased teated uue koroonaviiruse (COVID-19) kohta 2019.a detsembris. 2020.a esimeste kuude jooksul on see viirus levinud üle kogu maailma, 11.märtsil 2020 kuulutas WHO viiruspuhangu pandeemiaks. Paljudes riikides on välja kuulutatud eriolukord. Pandeemia on põhjustanud majandusele ja ettevõtetele ulatuslikke probleeme.

Juhtkond peab koroonaviiruse pandeemiat mittekorrigeerivaks aruandekuupäevajärgseks sündmuseks. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti muutuv, ei pea juhtkond praegu otstarbekaks anda pandeemia võimaliku mõju kohta kvantitatiivseid hinnanguid. Aruande koostamise ajahetkel ei ole juhtkonnal infot, mis annaks alust arvata, et koroonaviiruse mõju seab tõenäoliselt ohtu ettevõtte tegevuse jätkuvuse 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.06.2020

**Sõpruse 157 OÜ (registrikood: 12956577) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| MATTI LAARMAA      | Juhatuse liige     | 20.06.2020           |
| JANIKA PAULUS      | Juhatuse liige     | 01.06.2020           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Sõpruse 157 OÜ osanikule

### Arvamus

Oleme auditeerinud Sõpruse 157 OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

### Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

### Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditiitori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

### Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

### Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele 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, info esitamata jätmist, väärsitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ellen Tohvi

Vandeauditiitori number 293

Maire Rooma

Vandeauditiitori number 348

OÜ E-Audit

Auditiorettevõtja tegevusloa number 41

Sõbra 61, Tartu 50106

01.06.2020

## Audiitorite digitaalallkirjad

Sõpruse 157 OÜ (registrikood: 12956577) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ELLEN TOHVRI       | Vandeaudiitor      | 01.06.2020           |



## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2019     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 746 728        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 124 214        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>870 942</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Dividendideks                                                          | 25 000         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 845 942        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>870 942</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2019     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 746 728        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 124 214        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>870 942</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Dividendideks                                                          | 25 000         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 845 942        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>870 942</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 517754          | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Liik            | Sisu               |
| Telefon         | +372 6802687       |
| E-posti aadress | info@sopruse157.ee |