

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2020

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2020

**ärinimi:** Sõpruse Kinnisvara OÜ

**registrikood:** 14714861

**tänava/talu nimi,** Salme tn 40a

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postsihtnumber:** 10413

**telefon:** +372 5130013, +372 56675678

**e-posti aadress:** tatjanamart27@gmail.com

## Sisukord

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                          | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne            | 4  |
| Bilanss                                 | 4  |
| Kasumiaruanne                           | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad      | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted               | 6  |
| Lisa 2 Raha                             | 6  |
| Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud         | 7  |
| Lisa 4 Laenukohustised                  | 7  |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed              | 8  |
| Lisa 6 Müügitulu                        | 8  |
| Lisa 7 Üldhalduskulud                   | 9  |
| Lisa 8 Seotud osapooled                 | 9  |
| Lisa 9 Sündmused pärast aruandekuupäeva | 9  |
| Aruande allkirjad                       | 10 |

## Tegevusaruanne

Sõpruse Kinnisvara OÜ (edaspidi Ettevõtte) on registreeritud 30.04.2019. Sõpruse Kinnisvara OÜ põhitegevus on kinnisvara üürileandmine.

Ettevõtte soetas väljaüürimise eesmärgil mais 2019 äripindade kompleksi. 2020 majandusaastal. Majandusaastal tegeleti äripindadele üürnike leidmise ja äripindade parendustöödega.

2020 majandusaasta üüritulu moodustas EUR 88 546 (2019: 27 862).

Ettevõtte tegevust on finantseerinud osanikud ja pank.

2021 majandusaasta eesmärgiks on jätkata senise tegevusega.

Juhatuse liikmed oma tegevuse eest tasu ei saanud.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020       | 31.12.2019     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                  |                |         |
| Käibevarad                                   |                  |                |         |
| Raha                                         | 25 417           | 544            | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 10 972           | 3 766          |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>36 389</b>    | <b>4 310</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 1 300 000        | 874 130        | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>1 300 000</b> | <b>874 130</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>1 336 389</b> | <b>878 440</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                |         |
| Kohustised                                   |                  |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                |         |
| Laenukohustised                              | 55 684           | 0              | 4       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 24 982           | 32 022         | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>80 666</b>    | <b>32 022</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                |         |
| Laenukohustised                              | 824 316          | 844 000        | 4       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>824 316</b>   | <b>844 000</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>904 982</b>   | <b>876 022</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500            | 2 500          |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -82              | 0              |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 428 989          | -82            |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>431 407</b>   | <b>2 418</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>1 336 389</b> | <b>878 440</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2020           | 30.04.2019 -<br>31.12.2019 | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 105 646        | 33 928                     | 6       |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>105 646</b> | <b>33 928</b>              |         |
| Üldhalduskulud                              | -40 751        | -17 518                    | 7       |
| Muud äritulud                               | 389 255        | 0                          |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>454 150</b> | <b>16 410</b>              |         |
| Intressikulud                               | -25 161        | -16 492                    |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>428 989</b> | <b>-82</b>                 |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>428 989</b> | <b>-82</b>                 |         |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Sõpruse Kinnisvara OÜ 2020. aasta raamatupidamise aastaaruande eesmärk on anda aruande kasutajale, kellel on aruandest arusaamiseks piisavad finantsalased teadmised, Sõpruse Kinnisvara OÜ finantsseisundi ja -tulemuse kohta asjakohast ning tõepäraselt esitatud informatsiooni, mida aruande kasutaja saaks oma majandusotsuste tegemisel kasutada. Tegemist on lühendatud raamatupidamise aastaaruandega ja see on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad rahandusministri määrusega kehtestatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel lähtuti eeldusest, et Sõpruse Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev ning tal ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

#### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse maa ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida Ettevõtte ei kasuta enda majandustegevuses ega kavatse müüa tavapärase äritegevuse käigus

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses.

Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering õiglase väärtuse meetodil. Õiguse väärtuse meetodi rakendamisel

kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte iga bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid

kajastatakse aruandeperiood kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodi kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata

amortisatsiooni. Kinnisvara investeeringud, mida ei ole võimalik mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

#### Rendid

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastavale varale.

Kasutusrendimaksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodide ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

#### Finantskohustised

Kõik finantskohustised ( 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.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, või Ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva

### Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2020    | 31.12.2019 |
|-------------------|---------------|------------|
| Pangakontod       | 25 417        | 544        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>25 417</b> | <b>544</b> |

### Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |           |
|-------------------------------------------|-----------|
|                                           |           |
| Ostud ja parendused                       | 874 130   |
| <b>31.12.2019</b>                         | 874 130   |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 425 870   |
| <b>31.12.2020</b>                         | 1 300 000 |

|                                                | <b>2020</b> | <b>30.04.2019 -<br/>31.12.2019</b> |
|------------------------------------------------|-------------|------------------------------------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu | 88 546      | 27 862                             |

### Lisa 4 Laenukohustised (eurodes)

|                                     | 31.12.2020 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                     |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Pikaajalised laenud                 |            |                                   |                     |             |
| Laen osanikult (BaltiProf OÜ)       | 65 000     |                                   | 65 000              |             |
| Laen osanikult (E.N.Co Holdings OÜ) | 65 000     |                                   | 65 000              |             |
| Pangalaen                           | 750 000    | 55 684                            | 694 316             |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>    | 880 000    | 55 684                            | 824 316             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>        | 880 000    | 55 684                            | 824 316             |             |

  

|                                  | 31.12.2019 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |
| Laen osanikult (BaltiProf OÜ)    | 815 000    |                                   | 815 000             |             |
| Laen juriidiliselt isikult 2     | 29 000     |                                   | 29 000              |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 844 000    |                                   | 844 000             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 844 000    |                                   | 844 000             |             |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                   |                   |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                       | <b>31.12.2020</b> | <b>31.12.2019</b> |
| Maa                                                   | 1 300 000         |                   |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>1 300 000</b>  |                   |

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2020    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 3 602         | 3 602          |
| Muud võlad                       | 1 825         | 1 825          |
| Intressivõlad                    | 1 792         | 1 792          |
| Muud viitvõlad                   | 33            | 33             |
| Tagatisrahad                     | 19 555        | 19 555         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>24 982</b> | <b>24 982</b>  |
|                                  |               |                |
|                                  | 31.12.2019    | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 3 174         | 3 174          |
| Maksuvõlad                       | 164           | 164            |
| Muud võlad                       | 16 492        | 16 492         |
| Intressivõlad                    | 16 492        | 16 492         |
| Tagatisrahad                     | 12 192        | 12 192         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>32 022</b> | <b>32 022</b>  |

## Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2020           | 30.04.2019 -<br>31.12.2019 |
|---------------------------------------------|----------------|----------------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                            |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                            |
| Eesti                                       | 105 646        | 33 928                     |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>105 646</b> | <b>33 928</b>              |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>105 646</b> | <b>33 928</b>              |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                            |
| Üüritulu                                    | 88 546         | 27 862                     |
| Kõrvalkulud                                 | 17 100         | 6 066                      |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>105 646</b> | <b>33 928</b>              |

## Lisa 7 Üldhalduskulud

(eurodes)

|                                        | 2020          | 30.04.2019 -<br>31.12.2019 |
|----------------------------------------|---------------|----------------------------|
| Kõrvalkulu (vakantsed pinnad)          | 3 932         | 4 466                      |
| Kõrvalkulud (edasi esitatud üürnikele) | 17 100        | 6 066                      |
| Makleritasud                           | 4 496         | 2 862                      |
| Pisiremondid                           | 3 186         | 3 164                      |
| Muud                                   | 12 037        | 960                        |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b>            | <b>40 751</b> | <b>17 518</b>              |

## Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

### Laenud

| 2020                                                                                                                             | Saadud laenud | Saadud laenude<br>tagasimaksed | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |               |                                |             |             |
| Laen osanikult (BaltiProf OÜ)                                                                                                    |               | 750 000                        | EUR         | 2024        |
| Laen osanikult (E.N.Co Holdings OÜ)                                                                                              | 65 000        |                                | EUR         | 2024        |

| 30.04.2019 - 31.12.2019                                                                                                          | Saadud laenud | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|-------------|
| Emaettevõtja                                                                                                                     |               |             |             |
| Laen osanikult (BaltiProf OÜ)                                                                                                    | 815 000       | EUR         | 2024        |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |               |             |             |
| Laen juriidiliselt isikult                                                                                                       | 29 000        | EUR         | 2024        |

## Lisa 9 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (COVID-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades eriolukorra väljakuulutamise ning probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut ja eriolukorda mittekorrigeeriva aruandekuupäeva järgse sündmusena. Jälgime olukorda hoolikalt ja praegusele positsioonile tuginedes ei avalda see märkimisväärt negatiivset mõju meie tegevusele. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea me otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele ja tema finantsnäitajatele.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.05.2021

**Sõpruse Kinnisvara OÜ (registrikood: 14714861) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi  | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|---------------------|--------------------|----------------------|
| ERVIN NURMELA       | Juhatuse liige     | 14.05.2021           |
| TATJANA MARTIROSIAN | Juhatuse liige     | 21.05.2021           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -82            |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 428 989        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>428 907</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -82            |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 428 989        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>428 907</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 105646          | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi           | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht                                      | Osaluse suurus ja valuuta |
|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------|
| E.N.Co Holdings osaühing | 11117544                            | Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti | 1250 EUR (Lihtomand)      |
| BaltiProf OÜ             | 11219977                            | Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti      | 1250 EUR (Lihtomand)      |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                    |
|-----------------|-------------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 56675678           |
| Mobiiltelefon   | +372 5130013            |
| E-posti aadress | tatjanamart27@gmail.com |