

356616

Harju Maakond
Registriosakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2009

.....*Maris Adamson*.....

OÜ Sõpruse Investeeringud

2008. a konsolideeritud majandusaasta aruanne

Äriregistri kood:	11302276
Aadress:	Järvevana tee 9G 11314, Tallinn
Telefon:	+372 6 805 400
Faks:	+372 6 805 401
E-post:	info@ellkinnisvara.ee
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers
Aruandeaasta algus ja lõpp	01.01.2008-31.12.2008

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Juhatuse kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	8
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	9
Lisa 2 Majanduskriisi mõjud	14
Lisa 3 Müügitulu	14
Lisa 4 Müüdnud teenuste kulud	14
Lisa 5 Turustuskulud	14
Lisa 6 Üldhalduskulud.....	14
Lisa 7 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 8 Nõuded ja ettemaksed.....	15
Lisa 9 Maksud	15
Lisa 10 Tütarettevõtte osad	15
Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 12 Materiaalne põhivara	16
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 14 Pangalaenud.....	17
Lisa 15 Muud pikaajalised võlad.....	17
Lisa 16 Tingimuslikud kohustused.....	18
Lisa 17 Tehingud seotud osapooltega	18
Lisa 18 Omakapital	19
Lisa 19 Kontserni majandustegevuse jätkuvus.....	20
Lisa 20 Konsolideerimata finantsaruanded	20
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE	22
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	23
Juhatuse allkirjad 2008.a konsolideeritud majandusaasta aruandele	24
Sõpruse Investeeringud OÜ konsolideerimata müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le.....	25

TEGEVUSARUANNE

OÜ Sõpruse Investeeringud omanikud on 74,4% osalusega E.L.L. Kinnisvara AS ning 25,6% osalusega väikeaktsionärid. Ettevõttel on 100% osalusega tütarettevõtte Sõpruse Ärimaja OÜ.

OÜ Sõpruse Investeeringud põhitegevuseks on finantsinvesteeringud.

Tütarettevõtte Sõpruse Ärimaja OÜ avas 2007 aasta detsembris kaasaegse büroohoone aadressil Sõpruse pst. 145, Tallinn. Büroohoonel on 5 korrust ning kogupindala 13 310 m². Hoone ehituse peatöövõtja oli AS Merko Ehitus ning investeeringu jääkmaksumus 31.12.2008 seisuga on 290,5 miljonit krooni.

Büroohoone esimesel korrusel paiknevad kaubandus- ja äripinnad ning lisaks toitlustuskoht L'amtie. Ülejäänud neljal korrusel asuvad bürooruumid. Hoone on kaetud pikaajaliste tüürilepingutega, suuremateks tüürnikeks on SWECO Projekt AS ning Elisa Eesti AS.

Juhtkond on hinnanud globaalse likviidsuskriisi ja sellega kaasnenud üldise majanduskriisi mõjusid kontserni äritegevusele. Juhtkonna hinnangul on olulisemateks lühi- ja pikaajalisemateks ohtudeks tüürnike võimalikud makseraskused, mis võivad kaasa tuua kontserni nõuete väärtuse languse ning sellega seonduvad allahindluskahjumid ning langenud nõudluse ja finantsturgude ebalikviidsuse tõttu võib kontserni varade väärtus langeda. Juhtkonnal ei ole võimalik usaldusväärselt ennustada, milline on majanduskriisi mõju kontserni tegevusele ja finantspositsioonile. Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada kontserni jätkusuutlikkus praegustes majandustingimustes.

2008. aastal ettevõttel töötajad puudusid ja majandusalast tegevust korraldas E.L.L. Kinnisvara AS.

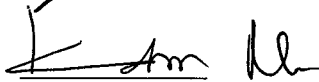
Olulisemad suhtarvud

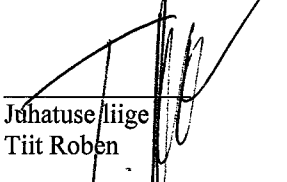
	2008	2007
Lühiajalise võla kattekordaja	0,2	0,4
Võlakordaja	98%	100%
Puhaskasumimarginaal	17%	11%
Ärikasumimarginaal	60%	14%
Üldkulud müügitulust	1%	6%

Lühiajalise võla kattekordaja	= käibevara/lühiajalised kohustused
Võlakordaja	= kohustused kokku/koguaktiiva
Puhaskasumimarginaal	= puhaskasum/müügitulu
Ärikasumimarginaal	= ärikasum/müügitulu
Üldkulud müügitulust	= üldkulu/müügitulu

Juhatus koosneb kolmest liikmest, kellele töötasu ei maksta.


Juhatuses liige
Alar Lagus


Juhatuses liige
Katrin Mühlis


Juhatuses liige
Tiit Roben

Tallinn, 21. jaanuar 2009

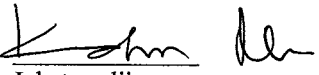
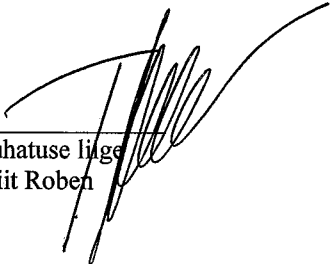
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 21 toodud OÜ Sõpruse Investeeringud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- OÜ Sõpruse Investeeringud ning tema tütarettevõte on jätkuvalt tegutsevad äriühingud.


Juhatus liige
Alar Lagus
Juhatus liige
Katrin Mühlis
Juhatus liige
Tiit Roben

Tallinn, 21. jaanuar 2009

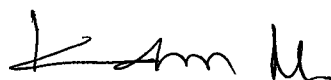
Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	<u>V.K.</u>
Kuupäev/date	<u>11.02.09</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

Konsolideeritud kasumiaruanne
(kroonides)

	lisa	2008	2007
Müügitulu	3	33 654 811	1 767 812
Müüdud teenuste kulu	4	13 190 807	1 014 691
Brutokasum		20 464 004	753 121
Turustuskulud	5	77 470	402 511
Üldhalduskulud	6	385 956	102 885
Muud äritulud		74 358	-
Muud ärikulud		25 145	205
Ärikasum		20 049 791	247 520
Finantstulud ja -kulud	7	-14 480 408	-59 032
s.h intressitulu		54 750	491
intressikulu		-14 517 399	-59 493
kahjum valuutakursi muutusest		-17 759	-30
Puhaskasum		5 569 383	188 488

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials V.K.
 Kuupäev/date 11.02.09
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisad lehekülgedel 9 kuni 21 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.



Konsolideeritud bilanss
(kroonides)

	lisa	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
KÄIBEVARA			
Raha		1 477 427	934 103
Nõuded ja ettemaksed	8,9	791 243	8 080 765
Käibevara kokku		2 268 670	9 014 868
PÕHIVARA			
Kinnisvarainvesteeringud	11	290 433 194	29 744 041
Materiaalne põhivara	12	1 961 506	248 076 925
Põhivara kokku		292 394 700	277 820 966
VARAD KOKKU		294 663 370	286 835 834
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	14	7 712 585	7 373 867
Võlad ja ettemaksed	13	2 198 088	16 103 053
Lühiajalised kohustused kokku		9 910 673	23 476 920
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	14,17	277 122 089	260 979 484
Muud pikaajalised võlad	15	1 412 995	1 731 200
Pikaajalised kohustused kokku		278 535 084	262 710 684
KOHUSTUSED KOKKU		288 445 757	286 187 604
OMAKAPITAL			
Osakapital		750 000	750 000
Kohustuslik reservkapital		29 424	-
Eelmiste perioodide jaotamata kasum(-kahjum)		-131 194	-290 258
Aruandeaasta kasum		5 569 383	188 488
OMAKAPITAL KOKKU	18	6 217 613	648 230
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		294 663 370	286 835 834

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/Initials <u>V.K.</u> Kuupäev/date <u>11.02.09</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn
--

Lisad lehekülgedel 9 kuni 21 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum (-kahjum)	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006	750 000	-	-290 258	459 742
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	588 488	588 488
Arvestuspõhimõtete muutmise mõju	-	-	-400 000	-400 000
Saldo seisuga 31.12.2007	750 000	-	-101 770	648 230
Kohustuslik reservkapitali suurendamine	-	29 424	-29 424	-
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	5 569 383	5 569 383
Saldo seisuga 31.12.2008	750 000	29 424	5 438 189	6 217 613

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 18.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only	
Initiaalid/initials	<u>V.K.</u>
Kuupäev/date	<u>11.02.09</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

Lisad lehekülgedel 9 kuni 21 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

[Handwritten signature]

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		20 049 791	247 520
Kinnisvarainvesteeringute kulum	11	7 908 681	-
Materiaalse põhivara kulum	12	349 352	-
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		7 289 717	-2 771 746
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-3 246 194	2 682 309
Makstud intressid		-15 143 329	-6 190 088
Kokku rahavood äritegevusest		17 208 018	-6 032 005
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	11	-4 007 208	-
Materiaalse põhivara soetus		-29 131 901	-181 745 262
Saadud intressid		54 555	490
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-33 084 554	-181 744 772
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		25 543 727	190 858 086
Laenude tagasimaksed	14,17	-9 123 867	-2 503 400
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		16 419 860	188 354 686
Rahavood kokku		543 324	577 909
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		934 103	356 194
Raha ja raha ekvivalentide muutus		543 324	577 909
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1 477 427	934 103

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials V.K.
 Kuupäev/date 11.02.09
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisad lehekülgedel 9 kuni 21 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

K. M. K.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Sõpruse Investeeringud 2008. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

2008. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad OÜ Sõpruse Investeeringud.(emaettevõtte) ning tema tütarettevõtte finantsnäitajad (kontserni struktuur on esitatud lisas 10).

A. Esitusviisi ja arvestuspõhimõtete muudatused

Arvestuspõhimõtete muutmise mõju on esitatud alljärgnevas tabelis:

	Mõju jaotamata kasumile seisuga 1.01.2007	Mõju 2007. aasta kasumile	Mõju jaotamata kasumile seisuga 31.12.2007
Lõpetamata ehituse soetusmaksumusele lisatud juhtimisteenuse kuluks kandmine	-	-400 000	-400 000
Arvestuspõhimõtete muutuse mõju kokku	-	-400 000	-400 000

B. Konsolideeritud aruannete koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete (välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud tütarettevõtted) finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemusel ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korregeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse kontserni osalust omandatud ettevõtte varades, kohustustes ja tingimuslikes kohustustes ning tekkinud firmaväärtust konsolideeritud bilansis ning osalust omandatud ettevõtte tuludes ja kuludes konsolideeritud kasumiaruandes. Positiivset firmaväärtust kajastatakse konsolideeritud bilansis immateriaalse varana.

Juhul, kui tütarettevõtte mütiakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdud tütarettevõtte tulused ja kulusid kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütarettevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütarettevõtte müügist. Juhul, kui tütarettevõtte osalisel müügil väheneb kontserni kontroll

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/Initials V.K.
Kuupäev/date 11.02.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

ettevõtte üle alla 50%, kuid mõju ettevõtte üle ei kao täielikult, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa tütarettevõtte varades, kohustustes ning firmaväärtuses kas sidusettevõttena, ühisettevõttena või muu finantsinvesteeringuna. Allesjääva investeeringu osa bilansilist väärtust müügikuupäeval loetakse tema uueks soetusmaksumuseks.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses (miinus vajadusel allahindlused).

C. Finantsvarad

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

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenuid 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 õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

D. Raha ja raha ekvivalendid

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.

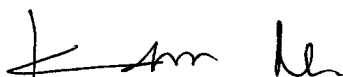
E. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontserni 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 *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 vähendamisena.

F. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida kontsern 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.



Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials V.K.
Kuupäev/date 11.02.09

Kinnisvaraobjekti ehitamise finantseerimisel laenuga 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. Kontserni kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni määr on 3% aastas.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et kontsern 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.

G. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse kontserni enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse 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 ostenud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et kontsern saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muud 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.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Seadmed	8-10%
Muud masinad ja seadmed	10-25%
Muu inventar ja IT seadmed	25-30%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only	
Initialiaid/initials	<u>V.K.</u>
Kuupäev/date	<u>11.02.09</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	



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 "müügiotel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara õiglase 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. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

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 müügiotel põhivaraks.

H. Varade väärtuse langus

Määramata kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade (s.h firmaväärtus) 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 õiglase 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.

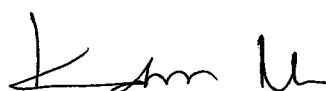
Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud (v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisenä.

I. 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 õiglases 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 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 kontsernil 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.



Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only	
Intsiaalid/initials	V.K.
Kuupäev/date	11.02.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

J. Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (2007. aastal kehtis maksumäär 22/78) väljamakstavalt netosummal. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Tulumaksuseadus näeb ette tulumaksumäära edasise alanemise alates 2010. aastast kuni 2012. aastani: 2010. aastal on maksumäär 20/80, 2011. aastal 19/81 ja alates 2012. aastast on maksumäär 18/82 netodividendidena väljamakstavalt summal. 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.

K. Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale Eesti krooni (s.o kontserni arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglase väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Eesti Panga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi alusel.

L. Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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.

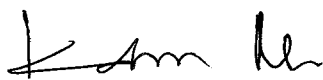
Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

M. 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.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials V.K.
Kuupäev/date 11.02.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn



Lisa 2 Majanduskriisi mõjud

Juhtkond on hinnanud globaalse likviidsuskriisi ja sellega kaasnenud üldise majanduskriisi mõjusid kontserni äritegevusele. Juhtkonna hinnangul on olulisemateks lühi- ja pikaajalisemateks ohtudeks:

- üürnike võimalikud makseraskused võivad kaasa tuua kontserni nõuete väärtuse languse ning sellega seonduvad allahindluskahjumid;
- langenud nõudluse ja finantsturgude ebalikviidsuse tõttu võib kontserni varade väärtus langeda;

Juhtkonnal ei ole võimalik usaldusväärselt ennustada, milline on majanduskriisi mõju kontserni tegevusele ja finantspositsioonile. Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada kontserni jätkusuutlikkus praegustes majandustingimustes.

Lisa 3 Müügitulu

OÜ Sõpruse Investeeringud konsolideeritud müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2008	2007
üüriteenus	28 838 639	1 364 945
kommunaalteenused	4 816 172	402 867
Müügitulu kokku	33 654 811	1 767 812

Kõik müük toimub Eestis.

Lisa 4 Müüdnud teenuste kulud

	2008	2007
Maakleriteenus	110 772	102 975
Ostetud kaubad ja teenused	4 813 002	911 716
Kulum ja väärtuse langus	8 258 033	-
Muud kulud	9 000	-
Müüdnud teenuste kulud kokku	13 190 807	1 014 691

Lisa 5 Turustuskulud

	2008	2007
Reklaam	16 821	318 537
Muud kulud	60 649	83 974
Turustuskulud kokku	77 470	402 511

Lisa 6 Üldhalduskulud

	2008	2007
Maamaks	85 400	34 160
Varakindlustus	84 328	-
Väikevahendid	145 918	-
Pangateenused	3 964	2 424
Aktsiate hooldustasu	1 764	1 397
Õigusabi	20 764	35 303
Audiitorteenus	31 790	6 500
Tööjõukulu	3 599	-
Muud kulud	8 429	23 101
Üldhalduskulud kokku	385 956	102 885

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only

Initialiaid/initials V.K.

Kuupäev/date 11.02.09

PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 7 Finantstulud ja -kulud

	2008	2007
Intressitulu	54 750	491
Intressikulu	-14 517 399	-59 493
Kahjum valuutakursi muutusest	-17 759	-30
Finantstulud ja -kulud kokku	-14 480 408	-59 032

Lisa 8 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu	740 431	4 688 545
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded(lisa 9)	-	3 320 271
Muud lühiajalised nõuded	195	-
s.h Intressid	195	-
Ettemaksed teenuste eest	50 617	71 949
Nõuded ja ettemaksed kokku	791 243	8 080 765

Nõuded ostjate vastu sisaldavad nõudeid seotud osapoolte vastu summas 21 119 krooni (31.detsember 2007: 118 121 krooni), vt. lisa 17.

Lisa 9 Maksud

	31.12.2008		31.12.2007	
Maksuliik	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	-	456 905	3 320 271	-

Lisa 10 Tütarettevõtte osad

2008. a omas OÜ Sõpruse Investeeringud osalust tütarettevõttes:

Tütarettevõtte	Asukohamaa	Tegevusala	Osalus 31.12.2008	Osalus 31.12.2007
Sõpruse Ärimaja OÜ	Eesti	kinnisvara haldamine	100%	100%

Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud

	2008	2007
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu(lisa3)	28 838 639	1 364 945
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	4 674 362	539 473
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	24 164 277	825 472

	Maa	Ehitis	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2006	29 744 041	-	29 744 041
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	-	-	-
Jääkmaksumus 31.12.2006	29 744 041	-	29 744 041
Soetusmaksumus 31.12.2007	29 744 041	-	29 744 041
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	-	-	-
Jääkmaksumus 31.12.2007	29 744 041	-	29 744 041

2008.a toimunud muutused

Soetamine	4 500	4 002 708	4 007 208
Ümberliigitamine(lisa 12)	-	264 590 626	264 590 626
Arvestatud kulum	-	-7 908 681	-7 908 681

Soetusmaksumus 31.12.2008	29 748 541	268 593 334	298 341 875
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	-	-7 908 681	-7 908 681
Jääkmaksumus 31.12.2008	29 748 541	260 684 653	290 433 194

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only

Initsiaalid/Initials V.K.

Kuupäev/date 11.02.09

PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 11 järg

Kinnistu Sõpruse pst.145 soetusmaksumus 27 775 783 krooni ja Vabaõhukooli tee 84 soetusmaksumus 1 972 758 krooni.

Ehitise soetusmaksumuses on kapitaliseeritud pangalaenu intressid summas 7 135 971 krooni ja omanike poolt antud laenu intressid summas 2 310 806 krooni.

Võlakohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute kohta on info toodud lisas 14.

Juhtkond tegi kinnisvarainvesteeringu väärtuse testi, võttes aluseks Sõpruse Ärimaja 2009. aasta eelarvelise äritulu ja kapitalisatsioonimäära 8,25%. Valitud kapitalisatsioonimäär vastab juhatuse hinnangul antud ajal konkreetse asukoha ja kvaliteediga büroohoone hinnangulisele turuväärtusele ja tugineb juhatuse senisele kogemusele kinnisvaraobjektide müügil.

Vastavalt testi tulemustele ei ole vajadust kinnisvarainvesteeringu väärtust bilansis ümber hinnata.

Järgnev tabel kirjeldab kinnisvarainvesteeringu väärtuse testi tulemuse seost testis kasutatud kapitalisatsioonimääraga.

kapitalisatsioonimäär	7,75%	8,25%	8,75%	9,25%
vara hinnanguline turuväärtus	317 095 200	297 877 309	280 855 748	265 674 356
vara bilansiline maksumus				
soetusmeetodil	290 433 194	290 433 194	290 433 194	290 433 194
Hinnangulise turuväärtuse ja bilansilise maksumuse vahe	26 662 006	7 444 115	-9 577 446	-24 758 838

Lisa 12 Materiaalne põhivara

	Muu materiaalne põhivara	Masinad, seadmed	Lõpetamata ehitised	Ettemaksed materiaalse põhivara eest	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2006	-	-	62 664 891	-	62 664 891
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	-	-	-	-	-
Jääkmaksumus 31.12.2006	-	-	62 664 891	-	62 664 891
2007.a toimunud muutused					
Soetamine	416 847	-	184 922 587	72 600	185 412 034
Soetusmaksumus 31.12.2007	416 847	-	247 587 478	72 600	248 076 925
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	-	-	-	-	-
Jääkmaksumus 31.12.2007	416 847	-	247 587 478	72 600	248 076 925
2008.a toimunud muutused					
Soetamine	173 880	301 510	17 003 148	1 346 021	18 824 559
Ümberliigitamine(lisa 11)	1 418 621	-	-264 590 626	-1 418 621	-264 590 626
Arvestatud kulum	-325 046	-24 306	-	-	-349 352
Soetusmaksumus 31.12.2008	2 009 348	301 510	-	-	2 310 858
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	-325 046	-24 306	-	-	-349 352
Jääkmaksumus 31.12.2008	1 684 302	277 204	-	-	1 961 506

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed/initials

Kuupäev/date

PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	613 844	12 563 080
Maksuvõlad(lisa 9)	456 905	-
Saadud ettemaksed	36 480	1 779 479
Muud võlad	1 090 859	1 760 494
s.h Intressivõlad emattevõttele(lisa 17)	420 332	825 832
Intressivõlad seotud isikutele(lisa 17)	143 972	422 700
Intressivõlad	526 555	511 962
Võlad ja ettemaksed kokku	2 198 088	16 103 053

Võlad tarnijatele sisaldavad kohustusi seotud osapooltele summas 2 714 krooni (31.detsember 2007: 12 163 664 krooni), vt. lisa 17.

Lisa 14 Pangalaenu

	31.12.2008	31.12.2007
Laenu jääk aasta alguses	207 400 847	56 093 061
Saadud	8 234 727	151 307 786
Tasutud	-7 373 867	-
Laenu jääk aasta lõpus	208 261 707	207 400 847
sh lühiajaline osa	7 712 585	7 373 867
pikaajaline osa (maksetähtajaga 2...10 aastat)	200 549 122	200 026 980

	Põhiosa tagasimaksed				Tagasimakse tähtaeg	Intressimäär
	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised pangalaenu	208 261 707	7 712 585	44 214 663	156 334 459	19.12.2016	3 kuu Euribor + 0,9%

	Põhiosa tagasimaksed				Tagasimakse tähtaeg	Intressimäär
	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised pangalaenu	207 400 847	7 373 867	42 272 670	157 754 310	19.12.2016	3 kuu Euribor + 1,1%

Laenu andjaks on Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaal, laenusummaks 13 800 000 EUR. Investeeringulaenu büroo- ja ärihoone asukohaga Sõpruse pst.145 ehituse finantseerimiseks. Laenu tagastatakse kvartaalsete tagasimaksetena, neli korda aastas. Laenu tagatiseks on hüpoteek kinnistule hüpoteegisummas 237 500 000 EEK. Tagatiseks oleva kinnisvarainvesteeringu bilansiline jääkmaksumus 31.12.2008 seisuga on 290 433 194 krooni.

Lisa 15 Muud pikaajalised võlad

	31.12.2008	31.12.2007
Saadud ettemaksed	1 412 995	1 731 200

Muud pikaajalised võlad sisaldab saadud ettemakseid seotud osapooltelt summas 73 735 krooni (31.detsember 2007: 73 735 krooni), vt. lisa 17.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials _____	V.K.
Kuupäev/date _____	11.02.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

[Handwritten signature]

Lisa 16 Tingimuslikud kohustused

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida kontserni kuuluvate ettevõtete maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Lisa 17 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Sõpruse Investeeringud konsolideeritud 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 tütaretevõtted);
- tegevjuhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

OÜ Sõpruse Investeeringud tütaretevõtte on Sõpruse Ärimaja OÜ, seisuga 31.12.2008 kuulub OÜ-le Sõpruse Investeeringud 100% Sõpruse Ärimaja OÜ osadest. OÜ Sõpruse Investeeringud kuulub E.L.L. Kinnisvara AS kontserni ja E.L.L. Kinnisvara AS kuulub AS Riverito kontserni.

Kohustused emaettevõttele	31.12.2008	31.12.2007
---------------------------	------------	------------

Intressivõlad

Intressivõlad aasta alguses	825 832	1 027 642
Arvestatud intressid	1 614 877	885 698
Tasutud intressid	1 958 689	-
Laenule lisatud tasumata intressid	61 688	1 087 508
Intressivõlad aasta lõpus	420 332	825 832

Pikaajalised laenuvõlad

Laenu jääk aasta alguses	41 556 142	16 014 534
Saadud	17 665 400	26 954 100
Tasutud	1 750 000	2 500 000
Laenule lisatud tasumata intressid	61 688	1 087 508
Laenu jääk aasta lõpus	57 533 230	41 556 142

Kohustused emaettevõttele kokku	57 953 562	42 381 974
---------------------------------	------------	------------

Laenu keskmine intressimäär on 3%. Laenu tagastamistähtaeg on 30.06.2013.a.
Laenu alusvaluuta on Eesti kroon.

Saldod muude seotud osapooltega	31.12.2008	31.12.2007
---------------------------------	------------	------------

Nõuded ostjate vastu

Gustaf Tallinn OÜ*	21 119	118 121
--------------------	--------	---------

Võlad tarnijatele

AS Merko Ehitus*	-	12 162 664
Gustaf Tallinn OÜ*	2 714	-

Ettemaksed tarnijatelt

Gustaf Tallinn OÜ*	73 735	73 735
--------------------	--------	--------

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialised for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials V.K.
Kuupäev/date 11.02.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 17 järg

Tehingud seotud osapooltega	Müügid 2008	Ostud 2008	Müügid 2007	Ostud 2007
E.L.L. Kinnisvara AS	-	240 000	-	240 000
Linnailu OÜ	41 923	-	-	-
Gustaf Tallinn OÜ*	1 074 711	2 700	-	-
AS Merko Ehitus*	13 704	21 714 943	-	186 919 495
Tehingud kokku	1 130 338	21 957 643	-	187 159 495

*AS Riverito kontserni ettevõtted

Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil juhatuse liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud.
Aruandeperioodil ei ole osapoolte nõudeid alla hinnatud.

Võlad väikeosanikele

Intressivõlad	31.12.2008	31.12.2007
Intressivõlad aasta alguses	422 700	12 162
Arvestatud intressid	582 606	422 700
Tasutud intressid	861 334	-
Laenule lisatud tasumata intressid	-	12 162
Intressivõlg aasta lõpus	143 972	422 700

Pikaajalised laenuvõlad

Laenu jääk aasta alguses	19 396 362	6 791 400
Saadud	-	12 596 200
Tagastatud	-	3 400
Laenule lisatud tasumata intressid	-	12 162
Kohustuste üleandmine	356 625	-
Laenu jääk aasta lõpus	19 039 737	19 396 362
Kohustused väikeosanikele kokku	19 183 709	19 819 062

Laenu keskmine intressimäär on 3%. Laenu tagastamistähtaeg on 30.06.2013.a. Laenu alusvaluuta on Eesti kroon.

OÜ Sõpruse Investeeringute emaettevõtte E.L.L. Kinnisvara ostis väikeinvestorilt osa nimiväärtusega 3600 krooni ja laenu põhiosa summas 356 625 krooni.

Lisa 18 Omakapital

Emiteeritud osade arv ja nominaalväärtus perioodi alguses ja lõpus

	31.12.2008	31.12.2007
Osakapital (kroonides)	750 000	750 000
Osade arv (tk)	34	35

Kontserni osakapital seisuga 31.12.2008 jaguneb 34-ks(31.12.2007: 35-ks) erineva nimiväärtusega osaks vahemikus 600(31.12.2007: 600) kuni 557 800(31.12.2007: 554 200) krooni, mille eest on täielikult tasutud.

OÜ Sõpruse Investeeringud jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2008 moodustas 5 392 613 krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78) netodividendina väljamakstavalt summa.

Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 4 260 164 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 1 132 449 krooni.

[Handwritten signature]

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials V.K.
Kuupäev/date 11.02.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 19 Kontserni majandustegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2008 ületasid kontserni lühiajalised kohustused käibevara 7 642 003 krooni võrra. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes kontserni tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital kontsernile majandusraskusi 2009. aastal, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab kontsern katta kõik lühiajalised kohustused.

Lisa 20 Konsolideerimata finantsaruanded

Konsolideerimata kasumiaruanne (kroonides)

	2008	2007
Üldhalduskulud	20 976	1 880
Muud äritulud	1	-
Ärikasum	-20 975	-1 880
Finantstulud	2 212 456	1 331 697
Finantskulud	2 195 441	1 308 398
Puhaskasum(-kahjum)	-3 960	21 419

Konsolideerimata bilanss (kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
VARAD		
KÄIBEVARA		
Raha	125 391	2 076
Nõuded	566 725	1 271 452
Käibevara kokku	692 116	1 273 528
PÕHIVARA		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	77 211 542	61 697 854
Põhivara kokku	77 211 542	61 697 854
VARAD KOKKU	77 903 658	62 971 382
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Võlad	564 393	1 248 620
Lühiajalised kohustused kokku	564 393	1 248 620
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused	76 572 967	60 952 504
Pikaajalised kohustused kokku	76 572 967	60 952 504
KOHUSTUSED KOKKU	77 137 360	62 201 124
OMAKAPITAL		
Osakapital	750 000	750 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum(-kahjum)	20 258	-1 161
Aruandeaasta kasum(-kahjum)	-3 960	21 419
OMAKAPITAL KOKKU	766 298	770 258
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	77 903 658	62 971 382

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials V.K.
 Kuupäev/date 11.02.09
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

[Handwritten signature]

Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osa- kapital	Jaotamata kasum (-kahjum)	Kokku
Saldo 31.12.2006	750 000	-1 161	748 839
Aruandeperioodi puhaskasum	-	21 419	21 419
Saldo 31.12.2007	750 000	20 258	770 258
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-40 000
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			-82 028
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2007			648 230
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-3 960	-3 960
Saldo 31.12.2008	750 000	16 298	766 298
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-40 000
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			5 491 315
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2008			6 217 613

Korrigeeritud konsolideerimata jaotamata kasum on vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele summa, millest osaühing võib teha osanikele väljamakseid.

Konsolideerimata rahavoogude aruanne
(kroonides)

	2008	2007
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	-20 975	-1 880
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	-	88
Makstud intressid	-2 818 205	-
Kokku rahavood äritegevusest	-2 839 180	-1 792
Rahavood investeerimistegevusest		
Laenude andmine	-17 202 000	-12 590 000
Antud laenude tagasimaksed	1 750 000	-
Saadud intressid	2 855 495	379
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-12 596 505	-12 589 621
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	17 309 000	12 592 800
Laenude tagasimaksmine	-1 750 000	-
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	15 559 000	12 592 800
Rahavood kokku	123 315	1 387
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 076	689
Raha ja raha ekvivalentide muutus	123 315	1 387
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	125 391	2 076

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials V.K.
 Kuupäev/date 11.02.09
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn



AS PricewaterhouseCoopers
Pärnu mnt. 15
10141 Tallinn

Telefon 614 1800
Faks 614 1900
www.pwc.ee

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

OÜ Sõpruse Investeeringud osanikele

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ Sõpruse Investeeringud ja selle tütarettevõtte (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2008, konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta; asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine; ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust konsolideeritud 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 omandamiseks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate 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 õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning 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 esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu, mis ei mõjuta arvamust

Lisamata märkust meie arvamusele, juhime tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisale 11, milles kirjeldatakse kontserni tütarettevõttes Sõpruse Ärimaja OÜ teostatud kinnisvarainvesteeringu väärtuse testi sisendeid ja nende võimaliku muutuse mõju väärtuse testi tulemusele. Nimetatud vara väärtuse testi tulemus sõltub olulises ulatuses rakendatud kapitalisatsioonimäärast.



Tiit Raimla
AS PricewaterhouseCoopers



Märten Padu
Vannutatud audiitor

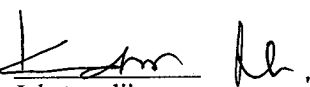
11. veebruar 2009

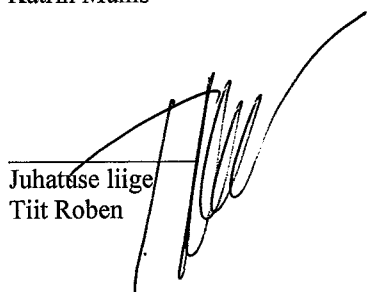
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-131 194
2008. aasta puhaskasum	8 205 610
Kohustusliku reservikapitali suurendamine	45 576
Kokku jaotamata kasum seisuga 31.12.2008	8 028 840

Tulenevalt vajadusest tagada kontserni likviidsus ning investeerimisvalmidus halvenevas majanduskeskkonnas teeb juhatus ettepaneku kasumit mitte jaotada.


Juhatuses liige
Alar Lagus


Juhatuses liige
Katrin Mühlis


Juhatuses liige
Tiit Roben

Tallinn, 21. jaanuar 2009

Juhatuse allkirjad 2008.a konsolideeritud majandusaasta aruandele

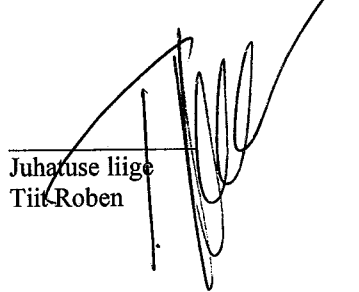
OÜ Sõpruse Investeeringud 2008.a. konsolideeritud majandusaasta aruande allkirjastamine 21. jaanuaril 2009.a.



Juhatuse liige
Alar Lagus



Juhatuse liige
Katrin Mühlis



Juhatuse liige
Tiit Roben

**Sõpruse Investeeringud OÜ konsolideerimata müügitulu vastavalt EMTAK
2008-le**

2008.a ja 2007.a müügitulu puudub.

