

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: osühing Sõpruse Investeeringud

registrikood: 11302276

tänavanimi: Pärnu mnt 141

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11314

telefon: +372 6805400

faks: +372 6805401

e-posti aadress: info@ellkinnisvara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	13
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 8 Materiaalne põhivara	16
Lisa 9 Laenukohustused	17
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 11 Osakapital	18
Lisa 12 Müügitulu	19
Lisa 13 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	19
Lisa 14 Turustuskulud	19
Lisa 15 Üldhalduskulud	20
Lisa 16 Muud ärikulud	20
Lisa 17 Finantstulud ja -kulud	20
Lisa 18 Seotud osapooled	21
Lisa 19 Konsolideerimata bilanss	22
Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne	22
Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	23
Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	24

Tegevusaruanne

OÜ Sõpruse Investeeringud osanikud on 79,59% osalusega E.L.L. Kinnisvara AS ning 20,41% osalusega väikeosanikud. Ettevõtte on 100% osalusega tütarettevõtte Sõpruse Ärimaja OÜ.

OÜ Sõpruse Investeeringud põhitegevuseks on finantsinvesteeringud.

Tütarettevõtte Sõpruse Ärimaja OÜ avas 2007. aasta detsembris kaasaegse büroohoone Tallinnas Sõpruse pst. 145, mis üüriti välja erinevatele ettevõtetele. Büroohonel on 5 korrust ning üüritava pind kokku on 13 156 m². Ehituse peatöövõtja oli AS Merko Ehitus ning investeeringu jääkmaksumus 31.12.2012 seisuga on 16,43 miljonit eurot.

Büroohoone esimesel korrusel paiknevad kaubandus- ja teeninduspinnad ning toitlustuskoht. Ülejäänud neljal korrusel asuvad bürooruumid. Üürilepingud on valdavalt pikaajalised, suurimaks üürnikuks on Elisa Eesti AS.

2012.a. toimusid üürnike seas mitmed muudatused, seetõttu suurenes mõnevõrra ka hoone vakantsus. 2013.a. peamiseks eesmärgiks on suurendada büroohoone täituvust.

2012. aastal ja 2011. aastal kontsernil töötajad puudusid ja majandusala tegevust korraldas emaettevõtte E.L.L. Kinnisvara AS.

Olulisemad suhtarvud			
	2012	2011	
Lühiajalise võla kattekordaja	1,2	1,1	
Võlakordaja	87%	90%	
Puhaskasumimarginaal	31%	26%	
Ärikasumimarginaal	45%	46%	
Üldkulud müügitulust	0,2%	0,4%	
Lühiajalise võla kattekordaja	= käibevara/lühiajalised kohustused		
Võlakordaja	= kohustused kokku/koguaktiiva		
Puhaskasumimarginaal	= puhaskasum/müügitulu		
Ärikasumimarginaal	= ärikasum/müügitulu		
Üldkulud müügitulust	= üldkulu/müügitulu		

Juhatus koosneb neljast liikmest, kellele töötasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	769 428	675 978	2
Nõuded ja ettemaksed	44 627	61 197	3
Kokku käibevara	814 055	737 175	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	16 429 640	16 926 617	7
Materiaalne põhivara	85 396	138 120	8
Kokku põhivara	16 515 036	17 064 737	
Kokku varad	17 329 091	17 801 912	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	589 944	564 024	9
Võlad ja ettemaksed	111 090	117 809	10
Kokku lühiajalised kohustused	701 034	681 833	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	14 222 808	15 312 758	9
Võlad ja ettemaksed	103 045	108 694	10
Kokku pikaajalised kohustused	14 325 853	15 421 452	
Kokku kohustused	15 026 887	16 103 285	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	52 500	52 500	11
Kohustuslik reservkapital	5 250	4 793	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 640 877	1 161 625	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	603 577	479 709	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	2 302 204	1 698 627	
Kokku omakapital	2 302 204	1 698 627	
Kokku kohustused ja omakapital	17 329 091	17 801 912	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	1 965 269	1 876 351	12
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 073 150	-1 007 463	13
Brutokasum (-kahjum)	892 119	868 888	
Turustuskulud	-2 079	0	14
Üldhalduskulud	-3 062	-6 948	15
Muud ärikulud	-3 950	-62	16
Äri kasum (kahjum)	883 028	861 878	
Finantstulud ja -kulud	-279 451	-382 169	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	603 577	479 709	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	603 577	479 709	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	603 577	479 709	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	883 028	861 878	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	577 486	572 997	7,8
Kokku korrigeerimised	577 486	572 997	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	16 572	-4 806	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-3 206	14 104	10
Makstud intressid	-289 522	-388 765	
Kokku rahavood äritegevusest	1 184 358	1 055 408	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 930	-24 601	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-25 854	-13 788	7
Laekunud intressid	906	1 541	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-26 878	-36 848	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-1 064 030	-1 178 372	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 064 030	-1 178 372	
Kokku rahavood	93 450	-159 812	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	675 978	835 790	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	93 450	-159 812	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	769 428	675 978	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	47 934	4 793	1 166 191	1 218 918
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	479 709	479 709
Muud muutused omakapitalis	4 566	0	-4 566	0
31.12.2011	52 500	4 793	1 641 334	1 698 627
Aruandeaasta kasum (kahjum)		0	603 577	603 577
Muutused reservides		457	-457	0
31.12.2012	52 500	5 250	2 244 454	2 302 204

Täpsem informatsioon on toodud lisas 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Sõpruse Investeeringud 2012. 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

2012. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad OÜ Sõpruse Investeeringud (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtte Sõpruse Ärimaja OÜ finantsnäitajad.

Konsolideeritud aruande 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 kontsernisisised nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemuses 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 korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglasest väärtusest 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 müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdud tütarettevõtte tulusid 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 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 sidusettevõtteks, ühisettevõtteks 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 tütarettevõttesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses (miinus vajadusel allahindlused).

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 laekuvus summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadava tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Raha

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 üllikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutat peale arvestusvaluuta euro (emaettevõtte ja Eestis asuvate tütarettevõtete arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja –kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga valuutakurside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõeldakse õiglases väärtuses (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanga 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 Euroopa Keskpanga valuutakursi alusel.

Nõuded ja ettemaksed

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.

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 akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Müügiootel põhivara

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

Vara väärtuse langus

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (cash generating unit).

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

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

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	4-5 aastat
Muu materiaalne põhivara	4-5 aastat

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed) ei amortiseerita

Rendid

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

Kontsern kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule kontserni bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes kontsernis sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas 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.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksimumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtete 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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

Intressitulu 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.

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	769 428	675 978
Kokku raha	769 428	675 978

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	42 031	42 031			
Ostjatelt laekumata arved	42 031	42 031			4
Muud nõuded	7	7			
Intressinõuded	7	7			
Ettemaksed	2 589	2 589			
Tulevaste perioodide kulud	2 589	2 589			
Kokku nõuded ja ettemaksed	44 627	44 627			

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	54 870	54 870			
Ostjatelt laekumata arved	54 870	54 870			4
Muud nõuded	5	5			
Intressinõuded	5	5			
Ettemaksed	6 322	6 322			
Tulevaste perioodide kulud	2 764	2 764			
Muud makstud ettemaksed	3 558	3 558			
Kokku nõuded ja ettemaksed	61 197	61 197			

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	42 031	54 870	3
Kokku nõuded ostjate vastu	42 031	54 870	

	2012	2011	Lisa nr
Ebatõenäoliselt laekuvad arved			
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	3 413	0	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	-3 413	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	0	0	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	108	0
Käibemaks	14 650	27 765
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	24	18
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14 782	27 783

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
11220963	Sõpruse Ärimaja OÜ	Eesti	kinnisvara rendile andmine	100	100

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	1 775 196	17 197 463	18 972 659
Akumuleeritud kulum	0	-1 537 917	-1 537 917
Jääkmaksumus	1 775 196	15 659 546	17 434 742
Ostud ja parendused	0	13 788	13 788
Amortisatsioonikulu	0	-521 912	-521 912
Muud muutused	0	-1	-1
31.12.2011			
Soetusmaksumus	1 775 196	17 211 251	18 986 447
Akumuleeritud kulum	0	-2 059 830	-2 059 830
Jääkmaksumus	1 775 196	15 151 421	16 926 617
Ostud ja parendused	0	25 854	25 854
Amortisatsioonikulu	0	-522 831	-522 831
31.12.2012			
Soetusmaksumus	1 775 196	17 237 105	19 012 301
Akumuleeritud kulum	0	-2 582 661	-2 582 661
Jääkmaksumus	1 775 196	14 654 444	16 429 640

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 505 954	1 462 231
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	36 349	20 346

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

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

Võlakohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute kohta on info toodud lisas 9.

Mittekatkestatava perioodi jooksul aastatel 2013-2015 on üüritulu 3 854 374 eurot.

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	62 998	185 832	248 830
Akumuleeritud kulum	-11 724	-72 503	-84 227
Jääkmaksumus	51 274	113 329	164 603
Ostud ja parendused	24 031	570	24 601
Amortisatsioonikulu	-14 963	-36 122	-51 085
Muud muutused	0	1	1
31.12.2011			
Soetusmaksumus	87 029	186 403	273 432
Akumuleeritud kulum	-26 687	-108 625	-135 312
Jääkmaksumus	60 342	77 778	138 120
Ostud ja parendused	965	965	1 930
Amortisatsioonikulu	-18 414	-36 241	-54 655
Muud muutused	0	1	1
31.12.2012			
Soetusmaksumus	87 994	187 369	275 363
Akumuleeritud kulum	-45 101	-144 866	-189 967
Jääkmaksumus	42 893	42 503	85 396

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaen	589 944	589 944			0,7% + 3 kuu Euribor	euro	19.12.2016	
Lühiajalised laenud kokku	589 944	589 944						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	10 608 627		10 608 627		0,7% + 3 kuu Euribor	euro	19.12.2016	
Laen emattevõttelt	2 877 436		2 877 436		3% aastast	euro	31.12.2014	18
Laen väikeinvestoritelt	736 745		736 745		3% aastast	euro	31.12.2014	18
Pikaajalised laenud kokku	14 222 808		14 222 808					
Laenukohustused kokku	14 812 752	589 944	14 222 808					

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaen	564 024	564 024			0,7% + 3 kuu Euribor	euro	19.12.2016	
Lühiajalised laenud kokku	564 024	564 024						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	11 198 577	0	11 198 577		0,7% + 3 kuu Euribor	euro	19.12.2016	
Laen emattevõttelt	3 275 386	0	3 275 386		3%	euro	30.06.2013	18
Laen väikeinvestoritelt	838 795	0	838 795		3%	euro	30.06.2013	18
Pikaajalised laenud kokku	15 312 758		15 312 758					
Laenukohustused kokku	15 876 782	564 024	15 312 758					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Ehitised	16 429 640	16 926 617
Kokku	16 429 640	16 926 617

Laenu andjaks on Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaal, laenuliimidiga 13,8 miljonit eurot. Investeeringulaenu on võetud büroo- ja ärihoone asukohaga Sõpruse pst.145 ehituse finantseerimiseks. Laenu tagastatakse kvartaalsete tagasimaksetena, neli korda aastas. Laenu tagatiseks on hüpoteek kinnistule hüpoteegisummas 15 179 017 eurot.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	64 914	64 914			
Maksuvõlad	14 782	14 782			5
Muud võlad	31 394	31 394			
Intressivõlad	31 394	31 394			18
Saadud ettemaksed	103 045	0	103 045		
Kokku võlad ja ettemaksed	214 135	111 090	103 045		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	49 469	49 469			
Maksuvõlad	27 783	27 783			5
Muud võlad	40 557	40 557			
Intressivõlad	40 557	40 557			18
Saadud ettemaksed	108 694		108 694		
Kokku võlad ja ettemaksed	226 503	117 809	108 694		

Võlad tarnijatele sisaldavad kohustusi seotud osapooltele summas 408 eurot (31.detsember 2011: 176 eurot), vt. lisa 18.

Intressivõlad sisaldavad võlga emaettevõttele 21 582 eurot (31.12.2011: 24 564 eurot) ja võlga väikeinvestoritele 5 571 eurot (31.12.2011: 6 343 eurot).

Saadud ettemaksete all kajastatakse vastavalt üürilepingule üürikelt laekunud tagatisraha. Saadud rendi ettemaksed, mille alusvaluuta on euro, tasaarveldatakse rendilepingu lõppedes.

Saadud ettemaksed seisuga 31.12.2012 sisaldavad ettemakseid seotud osapooltelt summas 4 713 eurot (31.12.2011: 4 713 eurot), vt. lisa 18.

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	52 500	52 500
Osade arv (tk)	30	30
Kontserni osakapital seisuga 31.12.2012 jaguneb 30-ks (31.12.2011: 30-ks) erineva nimiväärtusega osaks vahemikus 42 eurost (31.12.2011: 42 eurot) kuni 41 783 euronni (31.12.2011: 41 783 eurot), mille eest on täielikult tasutud. Seoses aktsiate nimiväärtuse ümberarvestamisega eurodesse on 2011. aastal osakapitali suurendatud 4 566 euro võrra.		

OÜ Sõpruse Investeeringud jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2012 moodustas 2 244 735 eurot (31.12.2011: 1 641 334 eurot).

Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt.

Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 1 773 341 (31.12.2011: 1 296 654 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 471 394 eurot (31.12.2011: 344 680 eurot).

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 965 269	1 876 351
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 965 269	1 876 351
Kokku müügitulu	1 965 269	1 876 351
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	1 965 269	1 876 351
Kokku müügitulu	1 965 269	1 876 351

Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügi eesmärgil ostetud teenused	483 993	426 120
Riiklikud ja kohalikud maksud	8 717	5 230
Amortisatsioonikulu	577 486	572 997
Varakindlustus	2 954	3 116
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	1 073 150	1 007 463

Lisa 14 Turustuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Reklaam	1 878	0
Maaklerteenus	201	0
Kokku turustuskulud	2 079	0

Lisa 15 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused bürookulud	440	3 240
Muud	331	452
Pangateenused	285	183
Aktsiate hooldustasu	129	78
Õigusabi	1 877	2 995
Kokku üldhalduskulud	3 062	6 948

2012. aastal ja 2011. aastal kontsernil töötajad ja tööjõukulud puudusid.

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
Trahvid, viivised ja hüvitised	55	62
Kingitused, annetused	408	0
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	3 413	0
Saastetasud	74	0
Kokku muud ärikulud	3 950	62

Lisa 17 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	908	1 532
Muud intressitulud	908	1 532
Intressikulud	-280 359	-383 707
Intressikulu laenudelt	-280 359	-383 707
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	6
Kokku finantstulud ja -kulud	-279 451	-382 169

Intressikulu laenudelt sisaldab intressikulusid emaettevõtte laenult 89 442 eurot (31.12.2011: 101 648 eurot) ja väikeinvestorite laenult 22 960 eurot (31.12.2011: 26 022 eurot).

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaeettevõtja nimetus	E.L.L. Kinnisvara AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaeettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaeettevõtja	Riverito AS
Riik, kus kontserni emaeettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	2 899 426	0	3 300 126
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	910	4 713	1 078	4 713
Väikeinvestorid	0	742 316	0	845 139

2012	Ostud	Müügid	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	15 746	0	397 950
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 464	46 113	102 050
2011	Ostud	Müügid	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	15 638	0	508 651
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	14 422	45 472	130 465

OÜ Sõpruse Investeeringud konsolideeritud aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaeettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaeettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegevjuhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

OÜ Sõpruse Investeeringute osanikeks on emaeettevõtte E.L.L. Kinnisvara AS osalusega 79,59% (31.12.2011: 79,59%) ja väikeinvestorid osalusega 20,41% (31.12.2011: 20,41%).

Kohustustes emaeettevõttele on kajastatud seisuga 31.12.2012:

- 1)intressivõlg 21 582 eurot (31.12.2011: 24 564 eurot) vt. lisa 10;
- 2)laenuvõlg 2 877 436 eurot (31.12.2011: 3 275 386 eurot) vt.lisa 9;
- 3)tasumata arved 408 eurot (31.12.2011: 176 eurot) vt. lisa 10.

Kohustustes teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele on saadud ettemaksed 4 713 eurot (31.12.2011: 4 713 eurot) vt. lisa 10.

Ostudes emaeettevõtetele on kajastatud juhtimisteenust 15 638 eurot (2011: 15 638 eurot) ja muid teenuseid 104 eurot (2011: 0 eurot).

Müükides teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele on renditeenus 46 113 eurot (2011: 45 472 eurot).

2012. aastal tagastati emaeettevõttele saadud laen summas 397 950 eurot ja väikeinvestoritele 102 050 eurot.

Intressikulu emattevõtte ja väikeinvestorite laenult on toodud lisas 17.

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

Lisa 19 Konsolideerimata bilanss (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Varad		
Käibevara		
Raha	4 987	4 473
Nõuded ja ettemaksed	27 447	31 194
Kokku käibevara	32 434	35 667
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	3 661 832	4 161 832
Kokku põhivara	3 661 832	4 161 832
Kokku varad	3 694 266	4 197 499
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed	27 153	30 907
Kokku lühiajalised kohustused	27 153	30 907
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	3 614 181	4 114 181
Kokku pikaajalised kohustused	3 614 181	4 114 181
Kokku kohustused	3 641 334	4 145 088
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	52 500	52 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-89	-1 235
Aruandeaasta kasum (kahjum)	521	1 146
Kokku omakapital	52 932	52 411
Kokku kohustused ja omakapital	3 694 266	4 197 499

Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2012	2011
Üldhalduskulud	-782	-226
Äri kasum (kahjum)	-782	-226
Finantstulud ja -kulud	1 303	1 372
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	521	1 146
Aruandeaasta kasum (kahjum)	521	1 146

Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-782	-226
Makstud intressid	-116 156	-132 706
Kokku rahavood äritegevusest	-116 938	-132 932
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenude tagasimaksed	500 000	639 116
Laekunud intressid	117 452	134 132
Kokku rahavood investeerimistegevusest	617 452	773 248
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-500 000	-639 116
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-500 000	-639 116
Kokku rahavood	514	1 200
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 473	3 273
Raha ja raha ekvivalentide muutus	514	1 200
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 987	4 473

Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	47 934	3 331	51 265
Aruandeaasta kasum (kahjum)		1 146	1 146
Muud muutused omakapitalis	4 566	-4 566	0
31.12.2011	52 500	-89	52 411
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus		-2 556	-2 556
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil		1 648 772	1 648 772
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2011	52 500	1 646 127	1 698 627
Aruandeaasta kasum (kahjum)		521	521
31.12.2012	52 500	432	52 932
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus		-2 556	-2 556
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil		2 251 828	2 251 828
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2012	52 500	2 249 704	2 302 204

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.05.2012

osaühing Sõpruse Investeeringud (registrikood: 11302276) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAAVI OJALA	Juhatuse liige	13.05.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Sõpruse Investeeringud osanikele

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ Sõpruse Investeeringud ja selle tütarettevõtte konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2012, konsolideeritud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

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

Audit hõlmab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Sõpruse Investeeringud ja selle tütarettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2012 ning nende sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tiit Raimla
Vandeaudiitor, litsents nr 287

Märten Padu
Vandeaudiitor, litsents nr 513

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

13. mai 2013

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Sõpruse Investeeringud (registrikood: 11302276) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	13.05.2013
MÄRTEN PADU	Vandeaudiitor	13.05.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 640 877
Aruandeaasta kasum (kahjum)	603 577
Kokku	2 244 454
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 244 454
Kokku	2 244 454

Kasumit mitte jaotada, aruandeaasta kasum lisada eelmiste perioodide jaotamata kasumile.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	0		Jah

Sidevahendid

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