

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Sõpruse Ärimaja OÜ

registrikood: 11220963

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
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalne põhivara	14
Lisa 8 Laenukohustused	15
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 10 Võlad tarnijatele	16
Lisa 11 Muud võlad	17
Lisa 12 Eraldised	17
Lisa 13 Osakapital	17
Lisa 14 Müügitulu	18
Lisa 15 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	18
Lisa 16 Turustuskulud	18
Lisa 17 Üldhalduskulud	19
Lisa 18 Muud äritulud	19
Lisa 19 Muud ärikulud	19
Lisa 20 Intressikulud	19
Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud	20
Lisa 22 Seotud osapooled	20
Lisa 23 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus	21

Tegevusaruanne

Sõpruse Ärimaja OÜ ainuomanik on OÜ Sõpruse Investeeringud. OÜ Sõpruse Investeeringud osanikud seisuga 31.12.2013 on E.L.L. Kinnisvara AS (79,59%) ja eraisikutest väikeosanikud (20,41%).

Sõpruse Ärimaja OÜ põhitegevuseks on kinnisvaraarendus ja –investeeringud. 2007.a. detsembrikuus sai valmis ettevõttele kuuluv kaasaegne büroohoone Tallinnas Sõpruse pst 145, mis üüriti välja erinevatele ettevõtetele. Büroohonel on 5 korrust ning üüripinda ligikaudu 13 000 m². Ehituse peatöövõtja oli AS Merko Ehitus. Kinnisvarainvesteeringu jääkmaksumus seisuga 31.12.2013 on 16,22 miljonit eurot.

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

Parkimine on korraldatud hoone tagumises osas kahel tasapinnal ning külastajatele/klientidele maja ees. Hoones on ka eraldi ruum jalgrataste hoidmiseks.

2012.a. toimusid üürnike seas mitmed muudatused, seetõttu suurenes mõnevõrra ka hoone vakantsus, mis seisuga 31.12.2012 oli ca 20%. Seetõttu ehitati 2013.a. mitmed suured üüripinnad ümber väiksemateks, kuna nõudlus on suurem väiksemate üüripindade osas. Seetõttu on vakantsus 2014.a. kevadel viidud uuesti ligi 0% lähedale.

Olulisemad suhtarvud

	2013	2012
Lühiajalise võla kattekordaja	0,64	1,15
Võlakordaja	84%	87%
Puhaskasumimarginaal	26%	31%
Ärikasumimarginaal	38%	45%
Üldkulud müügitulust	0,38%	0,11%
Lühiajalise võla kattekordaja	= käibevara/lühiajalised kohustused	
Võlakordaja (debth ratio)	= kohustused kokku/koguaktiiva	
Puhaskasumimarginaal	= puhaskasum/müügitulu	
Ärikasumimarginaal	= ärikasum/müügitulu	
Üldkulud müügitulust	= üldkulu/müügitulu	

2013. aastal ja 2012. aastal ettevõttel töötajad puudusid ja majandusalast tegevust korraldas ematettevõtte E.L.L. Kinnisvara AS.

Juhatus koosneb kahest liikmest, kellele töötasu ei maksta.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	380 978	764 441	2
Nõuded ja ettemaksed	85 873	44 628	3
Kokku käibevara	466 851	809 069	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	16 215 468	16 431 830	6
Materiaalne põhivara	63 521	85 395	7
Kokku põhivara	16 278 989	16 517 225	
Kokku varad	16 745 840	17 326 294	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	617 040	589 944	8
Võlad ja ettemaksed	112 259	111 384	9
Eraldised	2 100	0	12
Kokku lühiajalised kohustused	731 399	701 328	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	13 150 863	14 267 903	8
Võlad ja ettemaksed	141 372	103 045	9
Kokku pikaajalised kohustused	13 292 235	14 370 948	
Kokku kohustused	14 023 634	15 072 276	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	13
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 251 206	1 648 150	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	468 188	603 056	
Kokku omakapital	2 722 206	2 254 018	
Kokku kohustused ja omakapital	16 745 840	17 326 294	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	1 767 339	1 965 269	14
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 056 165	-1 073 150	15
Brutokasum (-kahjum)	711 174	892 119	
Turustuskulud	-34 910	-2 079	16
Üldhalduskulud	-6 693	-2 280	17
Muud äritulud	1 353	0	18
Muud ärikulud	-463	-3 950	19
Ärikasum (kahjum)	670 461	883 810	
Intressikulud	-202 903	-281 658	20
Muud finantstulud ja -kulud	630	904	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	468 188	603 056	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	468 188	603 056	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	670 461	883 810	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	566 816	577 486	6,7
Muud korrigeerimised	2 100	0	12
Kokku korrigeerimised	568 916	577 486	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-41 253	16 572	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	42 065	-3 206	
Makstud intressid	-205 765	-290 814	
Kokku rahavood äritegevusest	1 034 424	1 183 848	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-12 610	-1 930	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-315 970	-25 854	6
Laekunud intressid	637	902	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-327 943	-26 882	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-1 089 944	-1 064 030	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 089 944	-1 064 030	
Kokku rahavood	-383 463	92 936	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	764 441	671 505	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-383 463	92 936	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	380 978	764 441	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	1 648 150	1 650 962
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	603 056	603 056
31.12.2012	2 556	256	2 251 206	2 254 018
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	468 188	468 188
31.12.2013	2 556	256	2 719 394	2 722 206

Täpsem informatsioon omakapitali kohta on toodud lisas 13.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Sõpruse Ärimaja OÜ 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 1. jaanuarist 2013 on rakendunud uued Raamatupidamise Toimikonna juhendid, mis muutusid ettevõttele kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2013 alanud majandusaastal. Uute juhendite rakendamine ei põhjutanud olulisi muudatusi olemasolevates arvestuspõhimõtetes ning ei mõjutanud ettevõtte majandustulemust. Vastavalt seaduse ja Raamatupidamise Toimikonna juhendite nõuetele on muudetud finantsaruannetes kajastatud informatsiooni esitusviisi ning on avaldatud täiendavat informatsiooni aruande lisades. Eelmise perioodi võrdlusandmete esitus on viidud vastavusse uue esitusviisiga.

Raha

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

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

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 ekvivalenti mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegade 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 ettevõtte 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. 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. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäär on 3% aastas.

Hiisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hiisemad 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 ettevõtte 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 euro, 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 hiisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuluseid 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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640 eurot

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita.

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.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiotel põhivaraks. Määramata kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade 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 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 vähendamisenä

Rendid

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

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. 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 õiglasest väärtusest).

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 õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust 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.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolle. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik

piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates 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 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.

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 maksumääraks 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 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Arvelduskontod	380 978	764 441
Kokku raha	380 978	764 441

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	64 564	64 564	0	0
Ostjatelt laekumata arved	64 564	64 564	0	0
Ettemaksed	21 309	21 309	0	0
Tulevaste perioodide kulud	2 763	2 763	0	0
Muud makstud ettemaksed	18 546	18 546	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	85 873	85 873	0	0

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	42 031	42 031	0	0
Ostjatelt laekumata arved	42 031	42 031	0	0
Muud nõuded	7	7	0	0
Intressinõuded	7	7	0	0
Ettemaksed	2 590	2 590	0	0
Tulevaste perioodide kulud	2 590	2 590	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	44 628	44 628	0	0

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Ostjatelt laekumata arved	64 564	42 031
Kokku nõuded ostjate vastu	64 564	42 031

Nõuded ostjate vastu sisaldab nõuet muudele seotud osapooltele summas 777 eurot (31.12.2012: 910 eurot) vt. lisa 22.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	108
Käibemaks	21 513	14 650
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	23	24
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	21 536	14 782

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade

tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	1 775 196	17 213 440	18 988 636
Akumuleeritud kulum	0	-2 059 829	-2 059 829
Jääkmaksumus	1 775 196	15 153 611	16 928 807
Ostud ja parendused	0	25 854	25 854
Amortisatsioonikulu	0	-522 831	-522 831
31.12.2012			
Soetusmaksumus	1 775 196	17 239 294	19 014 490
Akumuleeritud kulum	0	-2 582 660	-2 582 660
Jääkmaksumus	1 775 196	14 656 634	16 431 830
Ostud ja parendused	0	315 970	315 970
Amortisatsioonikulu	0	-532 332	-532 332
31.12.2013			
Soetusmaksumus	1 775 196	17 555 264	19 330 460
Akumuleeritud kulum	0	-3 114 992	-3 114 992
Jääkmaksumus	1 775 196	14 440 272	16 215 468

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 346 894	1 505 954
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	68 905	36 349

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

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

Võlakohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute kohta on info toodud lisas 8.

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

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
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
31.12.2012			
Soetusmaksumus	87 994	187 368	275 362
Akumuleeritud kulum	-45 101	-144 866	-189 967
Jääkmaksumus	42 893	42 502	85 395
Ostud ja parendused	12 610	0	12 610
Amortisatsioonikulu	-17 860	-16 624	-34 484
31.12.2013			
Soetusmaksumus	100 604	187 368	287 972
Akumuleeritud kulum	-62 961	-161 490	-224 451
Jääkmaksumus	37 643	25 878	63 521

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaenu lühiajaline osa	617 040	617 040			0,7% + 3 kuu Euribor	euro	19.12.2016
Lühiajalised laenud kokku	617 040	617 040					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	9 991 587	0	9 991 587		0,7% + 3 kuu Euribor	euro	19.12.2016
Pikaajaline laen emaettevõttelt	3 159 276	0	3 159 276		3%	euro	31.12.2016
Pikaajalised laenud kokku	13 150 863	0	13 150 863				
Laenukohustused kokku	13 767 903	617 040	13 150 863				
	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaenu lühiajaline osa	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	0	10 608 627		0,7% + 3 kuu Euribor	euro	19.12.2016
Pikaajaline laen emaettevõttelt	3 659 276	0	3 659 276		3%	euro	31.12.2016
Pikaajalised laenud kokku	14 267 903	0	14 267 903				
Laenukohustused kokku	14 857 847	589 944	14 267 903				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Ehitised	16 215 468	16 431 830
Kokku	16 215 468	16 431 830

Laenu andjaks on Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaal, laenulimiidiga 13,8 miljonit eurot. Investeerimislaenu on võetud büroo- ja ärihoone asukohaga Sõpruse pst.145 ehituse finantseerimiseks, vt. lisa 6.

Laenu tagastamise tähtaeg on 19.12.2016.a. Intressimäär 3 kuu EURIBOR+intressimarginaal 0,7% aastas. Laenu tagastatakse kvartaalsete tagasimaksetena. Laenu tagatiseks on hüpoteek kinnistule hüpoteegisummas 15 179 017 eurot.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	61 897	61 897	0	0
Maksuvõlad	21 536	21 536	0	0
Muud võlad	28 826	28 826	0	0
Intressivõlad	28 826	28 826	0	0
Saadud ettemaksed	141 372	0	141 372	0
Kokku võlad ja ettemaksed	253 631	112 259	141 372	0

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	64 914	64 914	0	0
Maksuvõlad	14 782	14 782	0	0
Muud võlad	31 688	31 688	0	0
Intressivõlad	31 688	31 688	0	0
Saadud ettemaksed	103 045	0	103 045	0
Kokku võlad ja ettemaksed	214 429	111 384	103 045	0

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

Saadud ettemaksed seisuga 31.12.2013 sisaldavad ettemakseid seotud osapooltelt summas 4 713 eurot (31.12.2012: 4 713 eurot), vt. lisa 22.

Lisa 10 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Võlad tarnijatele	61 897	64 914
Kokku võlad tarnijatele	61 897	64 914

Võlad tarnijatele sisaldavad kohustusi seotud osapooltele summas 0 eurot (31. detsember 2012: 408 eurot), vt. lisa 22.

Lisa 11 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	28 826	28 826	0	0
Kokku muud võlad	28 826	28 826	0	0

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	31 688	31 688	0	0
Kokku muud võlad	31 688	31 688	0	0

Intressivõlad sisaldavad intressivõlga emattevõttele 24 737 eurot (2012: 27 447 eurot), vt. lisa 22.

Lisa 12 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2011	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	Intressiarvestus	31.12.2012
Eraldis auditeerimise kulude katteks	0	0	0	0	0
Kokku eraldised	0	0	0	0	0

	31.12.2012	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	Intressiarvestus	31.12.2013
Eraldis auditeerimise kulude katteks	0	2 100	0	0	2 100
Kokku eraldised	0	2 100	0	0	2 100

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2013 koosneb 1 osast nimiväärtusega 2 556 eurot, mille eest on täielikult tasutud.		

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2013 moodustas 2 719 394 eurot (31.12.2012: 2 251 206 eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt.

Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 2 148 321 eurot (31.12.2012: 1

778 453 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 571 073 eurot (31.12.2012: 472 753 eurot).

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 767 339	1 965 269
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 767 339	1 965 269
Kokku müügitulu	1 767 339	1 965 269
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	1 767 339	1 965 269
Kokku müügitulu	1 767 339	1 965 269

Lisa 15 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	477 840	483 993	
Riiklikud ja kohalikud maksud	8 717	8 717	
Amortisatsioonikulu	566 816	577 486	6,7
Varakindlustus	2 792	2 954	
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	1 056 165	1 073 150	

Lisa 16 Turustuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Reklaam	22 779	1 878
Maakleriteenus	12 131	201
Kokku turustuskulud	34 910	2 079

Lisa 17 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2013	2012
Mitmesugused bürookulud	2 148	440
Muud	4 294	331
Pangateenused	203	184
Aktsiate hooldustasu	48	48
Õigusabi	0	1 277
Kokku üldhalduskulud	6 693	2 280

Ettevõtte puudusid 2013. aastal ja 2012. aastal töötajad ja tööjõukulud . Majandusalast tegevust korraldas emaettevõtte E.L.L. Kinnisvara AS.

Lisa 18 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Trahvid, viivised ja hüvitised	952	0
Muud	401	0
Kokku muud äritulud	1 353	0

Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	55
Kingitused, annetused	388	408
Saastetasud	75	74
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	0	3 413
Kokku muud ärikulud	463	3 950

Lisa 20 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressikulu laenudelt	202 903	281 658
Kokku intressikulud	202 903	281 658

Intressikuludes on emaettevõtte laenuintressid 2013.aastal summas 101 486 eurot (2012: 113 701 eurot) vt. lisa 22.

Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012
Muud finantstulud	630	904
Kokku muud finantstulud ja -kulud	630	904

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Sõpruse Investeeringud OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	E.L.L. Kinnisvara AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	3 184 013	0	3 686 723
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	777	4 713	910	5 121

2013	Ostud	Müügid	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	500 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	16 161	45 939	0
2012	Ostud	Müügid	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	500 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	17 210	46 113	0

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

Kohustustes emaettevõttele on kajastatud seisuga 31.12.2013:

- 1)intressivõlg 24 737 eurot (31.12.2012: 27 447 eurot) vt. lisa 11;
- 2)laenuvõlg 3 159 276 eurot (31.12.2012: 3 659 276 eurot) vt.lisa 8.

Kohustustes teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele on kajastatud seisuga 31.12.2013:

- 1) tasumata arved 0 eurot (31.12.2012: 408 eurot) vt. lisa 10;
- 2) saadud ettemaksed 4 713 eurot (31.12.2012: 4 713 eurot) vt. lisa 9.

Ostudes teistelt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtetelt on kajastatud seisuga 2013:

- 1) juhtimisteenust 15 645 eurot (2012: 15 638 eurot);
- 2) muid teenuseid 516 eurot (2012: 1 572 eurot);
- 3) ehitusteenused 146 414 eurot (2012: 0 eurot).

Müükides teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele on kajastatud renditeenus 45 939 eurot (2012: 46 113 eurot);

2013. aastal tagatati emaettevõttele saadud laen summas 500 000 eurot.

Intressikuludes on emaettevõtte laenuintressid 2013.aastal summas 101 486 eurot (2012: 113 701 eurot) vt. lisa 20.

Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil juhatuse liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud.

Aruandeperioodil ei ole seotud osapoolte nõudeid alla hinnatud

Lisa 23 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2013 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 0,26 miljoni euro võrra. Sõpruse Ärimaja OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi 2014. aastal.

2014. aasta prognoositud äritegevuse rahavoog

Sõpruse Ärimaja OÜ prognoositavad äritegevuse rahavood enne pangalaenu põhiosa- ja intressimakseid ning investeeringuid on 1,53 miljonit eurot. Pangalaenu põhiosamaksed on 0,62 miljonit eurot ja intressimaksed on 0,15 miljonit eurot ning planeeritavad investeeringud on 0,25 miljonit eurot. Seega on prognoositav positiivne rahavoog pärast pangalaenu teenindamist ja investeeringuid 0,51 miljonit eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.05.2014

Sõpruse Ärimaja OÜ (registrikood: 11220963) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAAVI OJALA	Juhatuse liige	19.06.2014
VAHUR KASKA	Juhatuse liige	22.05.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Sõpruse Ärimaja OÜ osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat Sõpruse Ärimaja OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2013, 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 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 raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus 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 raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate 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 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 raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2013 ning 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

22. mai 2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Sõpruse Ärimaja OÜ (registrikood: 11220963) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	22.05.2014
MÄRTEN PADU	Vandeaudiitor	23.05.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 251 206
Aruandeaasta kasum (kahjum)	468 188
Kokku	2 719 394
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 719 394
Kokku	2 719 394

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1767339	100.00%	Jah

Sidevahendid

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