

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Sõbra Ärikeskus OÜ

registrikood: 11372064

tänava/talu nimi, Tartu mnt 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 6507500

e-posti aadress: info@arcisrealestate.eu

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 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 5 Kasutusrent	12
Lisa 6 Laenukohustused	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 8 Osakapital	14
Lisa 9 Müügitulu	15
Lisa 10 Muud äritulud	15
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 12 Intressikulud	15
Lisa 13 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeauditiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

Sõbra Ärikeskus OÜ põhitegevuseks on ettevõttele kuuluvate Saare maakonnas Kaarma vallas, Lääne maakonnas Ridala vallas, Valga linnas ning Võru linnas asuvate kinnistute ja nendel paiknevate ärihoonete rendile andmine.

Ettevõtte on asutatud aprillis 2007. 2008. aastal omandas ettevõtte kassavooprojektina neli Bauhof keti kauplust, nendest kaks (Kuressaare ja Haapsalu) olid soetamise hetkeks valminud, Valga valmis septembris ning Võru lõpetati 2009. aasta veebruariks.

Ettevõtte käive oli 881 tuhat eurot 2014. aastal, aasta varem 1 091 tuhat eurot, 2014. aastal oli ettevõtte puhaskasum 944 tuhat eurot, aasta varem 1 687 tuhat eurot.

2015 plaanib ettevõtte jätkata samade tegevustega.

Ettevõttel puudub nõukogu, juhatusse kuulub 2 liiget. Juhatuse liikmetele tasusid ega muid hüvesid antud ei ole.

Ettevõttel puuduvad palgalised töötajad.

Ettevõtte lühiajaliste kohustuste ja käibevara suhe oli 3,2 (2013: 7,3).

Seisuga 31.12.2014 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 635 tuhande euro võrra, aasta varem 590 tuhande euro võrra.

Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital majandusraskusi, kuna vastavalt rahavooguse prognoosile suudab ettevõtte katta kõik lühiajalised kohustused.

Jaanus-Janek Juss

Emil Ingemar Haraldsson

Juhatuse liige

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	192 451	7 405	
Nõuded ja ettemaksed	93 282	86 240	2
Kokku käibevara	285 733	93 645	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	9 100 000	8 660 000	4
Kokku põhivara	9 100 000	8 660 000	
Kokku varad	9 385 733	8 753 645	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	520 000	500 000	6
Võlad ja ettemaksed	400 637	183 553	7
Kokku lühiajalised kohustused	920 637	683 553	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	6 104 394	6 624 394	6
Võlad ja ettemaksed	66 954	0	7
Kokku pikaajalised kohustused	6 171 348	6 624 394	
Kokku kohustused	7 091 985	7 307 947	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 224	10 224	8
Ülekurss	3 122 332	3 122 332	
Kohustuslik reservkapital	24	24	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 686 882	-3 373 418	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	848 050	1 686 536	
Kokku omakapital	2 293 748	1 445 698	
Kokku kohustused ja omakapital	9 385 733	8 753 645	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	881 905	1 091 437	9
Muud äritulud	440 000	1 010 773	10
Mitmesugused tegevuskulud	-57 935	-99 612	11
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 263 970	2 002 598	
Intressikulud	-292 623	-315 819	12,13
Muud finantstulud ja -kulud	-123 297	-243	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	848 050	1 686 536	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	848 050	1 686 536	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 263 970	2 002 598	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-440 000	-870 000	10
Kokku korrigeerimised	-440 000	-870 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-6 012	1 019 051	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	5 775	7 547	
Kokku rahavood äritegevusest	823 733	2 159 196	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	113	32	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	113	32	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-500 000	-1 858 009	6
Makstud intressid	-138 779	-331 195	6,13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-638 779	-2 189 204	
Kokku rahavood	185 067	-29 976	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 405	37 657	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	185 067	-29 976	
Valuutakursside muutuste mõju	-21	-276	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	192 451	7 405	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	10 224	3 122 332	24	-3 373 418	-240 838
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 686 536	1 686 536
31.12.2013	10 224	3 122 332	24	-1 686 882	1 445 698
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	848 050	848 050
31.12.2014	10 224	3 122 332	24	-838 832	2 293 748

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Sõbra Ärikeskus OÜ 2014 a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Majandusaasta algas 01. jaanuaril 2014 ja lõppes 31. detsembril 2014

Ettevõtte kasutab kasumiaruande skeemi 1.

Raamatupidamise aruande arvnäitajad on esitatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades ning tähtajalisi hoiuseid esialgse tähtajaga kuni 3 kuud, mida saab ilma märkimisväärsete piiranguteta kasutada.

Rahavoogude aruanne

Rahavood kajastatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

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 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 mitmesuguste tegevuskuludena. 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. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub kas iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas või kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud ärikulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. 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.

Rendid

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

Ettevõtte kui rendileandja: kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis kinnisvarainvesteeringuna.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Finantskohustused (võlad hankijatele, viitvõlad, võetud laenud 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.

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 ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustuse 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

Bilansis kajastatakse eraldisena enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevaid kohustusi, millel on kas seaduslik või lepinguline alus või mis tulenevad ettevõtte senisest tegevuspraktikast, mis nõuavad varast loobumist, mille realiseerumine on tõenäoline ja mille maksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta, kuid mille realiseerimise aeg või summa ei ole täpselt teada. Eraldise 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 osapoolele. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas). Eraldisi ei moodustata tulevaste perioodide kahjumite katmiseks.

Tingimuslikud ja muud kohustused, mille realiseerumine on vähetõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, kuid mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel. Tulud kirjendatakse raamatupidamises siis, kui müüdüd teenus on osutatud ja ettevõtte on tekkinud summale nõudeõigus.

Kulud

Kulud kirjendatakse tekkepõhise arvestusprintsipi alusel.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Maksumääraks on 21/79 netodividendidelt. Alates 01.01.2015 20/80 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud OÜ'ga Sõbra Ärikeskus (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud ettevõttega, kui see isik:

(a) on Ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või

(b) omab kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

(a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));

(b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;

(c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle kontrolli või olulist mõju;

(d) teine ettevõtte on Ettevõtte kontrolli või olulise mõju all;

(e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad kontrolli või olulist mõju;

(f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle.

Tuletisinstrumentid

Ettevõtte kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i katmaks intressimääraga seotud riske. Selliseid tuletisinstrumente kajastatakse algselt tema õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ja hiljem hinnatakse ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele.

Kui õiglane väärtus on positiivne, kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustusena.

Kasumid ning kahjumid tuletisinstrumentidelt kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ning kuluna kasumiaruande real muud finantstulud-kulud.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	87 941	87 941	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	87 941	87 941	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 030	1 030	0	0	3
Ettemaksed	4 311	4 311	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	4 311	4 311	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	93 282	93 282			

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	85 892	85 892	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	85 892	85 892	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	348	348	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	86 240	86 240	0	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	13 898	0	7 458
Ettemaksukonto jääk	1 030		348	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 030	13 898	348	7 458

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	7 790 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	870 000
31.12.2013	8 660 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	440 000
31.12.2014	9 100 000

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	879 418	1 090 410
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-7 957	-15 311

Rentnikul on õigus leping lõpetada vaid rendileandja lepingutingimuste rikkumise tõttu või olukorras, kus tal ei ole võimalik pinda kasutada rendileandjast või vääramatust jõust tuleneva tõttu. Kui rentnik ütleb lepingu üles vastavalt eeltoodud lepingu tingimustele, siis kohustub ta üürileandja nõudmisel tasuma rendileandjale leppetrahvi.

Kinnisvarainvesteering on panditud ettevõtte laenukohustuse tagatiseks (Lisa 6). Valga, Haapsalu, Võru ja Kuressaare kinnistud koos hoonetega on bilansipäeva seisuga kajastatud kinnisvarainvesteeringu koosseisus. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel on ettevõtte juhtkond lähtunud ettevõttevälise eksperdi Forum Fastighetsekonomi AB hindamisest, mis on läbi viidud aasta lõpu seisuga, ja kus kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on leitud kasutades tulumeetodit. Kõikide objektide kinnisvarainvesteeringu nüüdiseväärtuse leidmisel on võetud arvestusperioodiks 20 aastat, inflatsiooniks 2015. aastal ja edasi 1-2% aastas, rendi kasvuks 3%, diskontomäär vahemikus 11,48%-12,65%, vakantsus 0%. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on leitud eeldusel, et rentnik täidab rendilepingust tulenevaid kohustusi.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest tingitud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes vastavalt ridadel "muud äritulud" ja "muud ärikulud". (Lisa 10)

Täiendav info kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu osas lisas 9.

Kinnisvarainvesteeringute otseste haldamiskulude all kajastatakse maamaksu, kindlustuse, jooksva remondi, haldus- ja kommunaalkulud.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2014	2013	Lisa nr
Kasutusrenditulu	879 418	1 090 410	9

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised võlakirjad							
Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaal	4 806 127	520 000	4 286 127		1 kuu EURIBOR + 2%	EUR	16.04.2018
AEVS Pasadena AB	1 703 267		1 703 267		10%	EUR	20.05.2018
SÄK Invest OÜ	115 000		115 000		10%	EUR	31.12.2018
Pikaajalised võlakirjad kokku	6 624 394	520 000	6 104 394				
Laenukohustused kokku	6 624 394	520 000	6 104 394				
	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaal	5 306 127	500 000	4 806 127	0	1 kuu EURIBOR + 2%	EUR	16.04.2018
AEVS Pasadena AB	1 703 267	0	1 703 267	0	10%	EUR	20.05.2018
SÄK Invest OÜ	115 000	0	115 000	0	10%	EUR	31.12.2018
Pikaajalised laenud kokku	7 124 394	500 000	6 624 394				
Laenukohustused kokku	7 124 394	500 000	6 624 394				

Pikaajaline pangalaen võeti 2008. aastal Nordea pangast. Laenu alusvaluutaks on euro ning intressimäär on ujuv. Tagatised: esimese järjekoha ühishüpoteek kinnistutele asukohaga Põlluvahe tn 2, Sikassaare küla, Kaarma vald, Saaremaa (reg nr. 2932434); Uuemõisa küla, Ridala vald, Läänemaa (reg nr. 2471032, 2471232, 2471332); Viljandi tn 80a ja 80b, Valga linn, Valgamaa (reg nr. 2004340); Pikk tn 2a, Võru linn, Võrumaa (reg nr. 1947241); Põllu 1f, Võru linn, Võrumaa (reg nr. 1950441). Pant rahalistele vahenditele pandikontol nr 17001543012. Laenu lõpptähtaeg 16.04.2018.a. (vt lisa 4, kinnisvara bilansilise väärtuse osas).

Aruandeperioodil maksti laenu tagasi summas 500 000 eurot (2013: 1 781 496 eurot). Saadud laenult on aruandeperioodil arvestatud intresse summas 110 797 eurot (2013: 131 591 eurot). 31.12.2014 seisuga intressikohustus summas 4 591 eurot (31.12.2013 4 906 eurot).

AEVS Pasadena AB-lt ja SÄK Invest OÜ -lt saadud laenude täpsem informatsioon on toodud lisas 7, lisa 11.

Seisuga 31.12.2014 ületasid ettevõtte kohustused käibevara 635 tuhande euro (31.12.2013 590 tuhande euro võrra). Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital majandusraskusi, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta kõik lühiajalised kohustused.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	12 871	12 871	0	0	
Maksuvõlad	13 898	13 898	0	0	3
Muud võlad	344 646	344 646	0	0	
Intressivõlad	344 646	344 646	0	0	14
Swap kohustus	96 176	29 222	66 954		
Kokku võlad ja ettemaksed	467 591	400 637	66 954		

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	12 962	12 962	0	0	
Maksuvõlad	7 458	7 458	0	0	3
Muud võlad	163 133	163 133	0	0	
Intressivõlad	163 133	163 133	0	0	14
Kokku võlad ja ettemaksed	183 553	183 553	0	0	

Aruandeperioodil oli swap kulu summas 27 140 eurot, ning swapi õiglase väärtuse muutus summas 96 176, millest 29 222 eurot on kajastatud lühiajalisena ning 66 954 eurot pikaajalisena. Swapi muutusest tulenevad kulud-tulud kajastatakse kasumiaruandes real muud finantstulud-kulud.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	10 224	10 224
Osade arv (tk)	2	2
Aprillis 2013 sai emaettevõtte AEVS PASADENA AB 100% Sõbra Ärikeskus OÜ omanikuks ostes 10% SA Holding OÜ'lt. Tehingu hinnaks oli SA Holding OÜ laenuõue Sõbra Ärikeskus OÜ vastu. Detsembris 2013 müüs AEVS PASADENA AB 5,45% ehk 558 osa Sõbra Ärikeskus OÜ osakapitalist SÄK Invest OÜ'le. Tehingu hinnaks oli 150 000 EUR, millest 35 000 EUR tasuti rahaliselt ning 115 000 EUR Sõbra Ärikeskus OÜ vastu oleva laenuõude ülevõtmisega AEVS PASADENA AB'lt.(vt lisa 13).		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	881 905	1 091 437
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	881 905	1 091 437
Kokku müügitulu	881 905	1 091 437
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	879 419	1 090 410
Tulu rentnike poolt hüvitatavatelt teenustelt	2 486	1 027
Kokku müügitulu	881 905	1 091 437

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	140 773	
Kinnisvara väärtuse muutus	440 000	870 000	4
Kokku muud äritulud	440 000	1 010 773	

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Juriidilised konsultatsioonid, raamatupidamine ja audit	7 639	15 264	
Kindlustus	4 593	3 733	
Maamaks	1 140	1 056	
Pangateenused	198	234	
Juhtimisteenus	42 000	71 576	13
Muud	2 365	7 749	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	57 935	99 612	

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	292 623	315 819	13
Kokku intressikulud	292 623	315 819	

Seotud osapooltelt saadud laenudelt on arvestatud intresse 2014. aastal 181 827 eurot, 2013. aastal 184 228 eurot. (vt lisa 13)

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaeettevõtja nimetus	AEVS Pasadena AB
Riik, kus aruandekohustuslase emaeettevõtja on registreeritud	Rootsi
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaeettevõtja	Sveafastigheter Fund II AB
Riik, kus kontserni emaeettevõtja on registreeritud	Rootsi

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	2 031 821	0	1 861 494
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad				1 974
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	126 500	0	115 415

2014	Ostud	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		42 000
2013	Ostud	Saadud laenud
Emaettevõtja	0	183 671
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	54 500	115 000

Tabelis välja toodud seotud osapoolte vastu olevad kohustused koosnevad intressivõlast ja laenukohustustest. (lisa 6,7)

Sõbra Ärikeskus OÜ emaeettevõtteks on 94,55% Rootsi ettevõtte AEVS Pasadena AB ning 5,45% kuulub Eesti ettevõttele SÄK Invest OÜ. Aprillis 2013 sai emaeettevõtte AEVS PASADENA AB 100% Sõbra Ärikeskus OÜ omanikuks, ostes 10% SA Holding OÜ'lt. Viimase 100% omanikuks on Eestis registreeritud kinnisvarafond Eastern Europe Real Estate Investment Fund (EEREIF). EEREIFI fondivalitsejaks on EEREIF Management AS. Käesoleva aruande mõttes loetakse seotud osapoolteks ka EEREIF ja EEREIF Management AS. Eelpool nimetatud tehingu hinnaks oli SA Holding OÜ nõue Sõbra Ärikeskus OÜ vastu (183 671 eurot põhiosa ja 21 368 eurot intressid).

2013. aastal tagastati emaeettevõttele laenu 76 514 eurot ning intresse 198 486 eurot. Lisaks tulenevalt 100% omandamisest võeti üle laenu nõue summas 183 671 eurot ja intressid 21 368 eurot. Detsembris 2013 müüs AEVS PASADENA AB 5.45% SÄK Invest OÜ le. Tehingu hinnaks oli 150 000 EUR, millest 35 000 EUR tasuti rahaliselt ning 115 000 EUR Sõbra Ärikeskus OÜ vastu oleva laenu nõude ülevõtmisega AEVS PASADENA AB'lt.

AEVS Pasadena AB-lt saadud laenult on arvestatud aruandeperioodil intresse summas 170 327 eurot (2013; 183 813 eurot). Laenuitingimuste kohta täiendav informatsioon lisa 4.

SÄK Invest OÜ laenult on arvestatud intresse 2014. aastal 11 500 eurot, 2013. aastal 415 eurot.

Juhatuse allkirjad 31. detsembril 2014 lõppenud majandusaasta aruandele

Juhatus on koostanud 2014.a. Sõbra Ärikeskus OÜ tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande.

Majandusaasta aruande allkirjastamisega kinnitavad juhatuse liikmed majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust.

Nimi:	Ametinimetus:	Allkiri:	Kuupäev:
Jaanus-Janek Juss	juhatuse liige		28.05.2015
Emil Ingemar Haraldsson	juhatuse liige		28.05.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Sõbra Ärikeskus OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Sõbra Ärikeskus OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 17, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvandmetite ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Sõbra Ärikeskus OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Indrek Alliksaar

Vandeaudiitori number 446

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn

28.05.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Sõbra Ärikeskus OÜ (registrikood: 11372064) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	28.05.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 686 882
Aruandeaasta kasum (kahjum)	848 050
Kokku	-838 832
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-838 832
Kokku	-838 832

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	881905	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6507500
E-posti aadress	info@arcisrealestate.eu