

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

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	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 7 Materiaalne põhivara	15
Lisa 8 Laenukohustused	16
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 10 Osakapital	17
Lisa 11 Müügitulu	18
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	18
Lisa 13 Intressikulud	18
Lisa 14 Seotud osapooled	18
Lisa 15 Konsolideerimata bilanss	20
Lisa 16 Konsolideerimata kasumiaruanne	20
Lisa 17 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	21
Lisa 18 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	22
Lisa 19 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus	22
Aruande allkirjad	24
Vandeauditori aruanne	25

Tegevusaruanne

OÜ Sõpruse Investeeringud põhitegevuseks on finantsinvesteeringud - ettevõttele kuulub 100% tütarettevõtte Sõpruse Ärimaja OÜ. Tütarettevõtte Sõpruse Ärimaja OÜ omanduses on 2007. aasta detsembris valminud büroohoone Tallinnas Sõpruse pst. 145, mis on välja üüritud erinevatele ettevõtetele.

Büroohoone on 5 korrust ning üüritav pind kokku on ligikaudu 13 000 m². Büroohoone esimesel korrusel paiknevad kaubandus- ja teeninduspinnad ning toitlustuskoht. II-V korrusel asuvad bürooruumid.

2015. aastal OÜ Sõpruse Investeeringud ja tema tütarettevõttel Sõpruse Ärimaja OÜ töötajad puudusid ning majanduslast tegevust korraldas emaettevõtte E.L.L. Kinnisvara AS. Juhatus koosnes 4 liikmest, juhatusel tasu ei makstud.

Olulisemad suhtarvud

	2015	2014
Lühiajalise võla kattekordaja	0,03	0,45
Võlakordaja	72%	79%
Puhaskasumimarginaal	39%	36%
Ärikasumimarginaal	46%	45%
Üldkulud müügitulust	0,3%	0,3%

Lühiajalise võla kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustused

Võlakordaja = kohustused kokku/koguaktiiva

Puhaskasumimarginaal = puhaskasum/müügitulu

Ärikasumimarginaal = ärikasum/müügitulu

Üldkulud müügitulust = üldkulu/müügitulu

Juhatus koosneb kolmest liikmest, kellele töötasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	265 657	256 153	2
Nõuded ja ettemaksed	90 776	84 538	3
Kokku käibevara	356 433	340 691	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	15 241 007	15 852 057	6
Materiaalne põhivara	34 679	56 036	7
Immateriaalne põhivara	1 370	1 826	
Kokku põhivara	15 277 056	15 909 919	
Kokku varad	15 633 489	16 250 610	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	9 346 203	645 384	8
Võlad ja ettemaksed	84 833	103 366	9
Eraldised	4 642	4 642	
Kokku lühiajalised kohustused	9 435 678	753 392	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 714 181	11 860 384	8
Võlad ja ettemaksed	153 741	144 378	9
Kokku pikaajalised kohustused	1 867 922	12 004 762	
Kokku kohustused	11 303 600	12 758 154	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	52 500	52 500	10
Kohustuslik reservkapital	5 250	5 250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 434 706	2 708 888	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	837 433	725 818	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	4 329 889	3 492 456	
Kokku omakapital	4 329 889	3 492 456	
Kokku kohustused ja omakapital	15 633 489	16 250 610	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	2 108 124	2 028 646	11
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 119 223	-1 099 248	12
Brutokasum (-kahjum)	988 901	929 398	
Turustuskulud	-8 239	-10 730	
Üldhalduskulud	-6 993	-6 684	
Muud äritulud	0	380	
Muud ärikulud	-298	-1 311	
Ärikasum (kahjum)	973 371	911 053	
Intressikulud	-136 180	-185 696	13
Muud finantstulud ja -kulud	242	461	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	837 433	725 818	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	837 433	725 818	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	837 433	725 818	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	973 371	911 053	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	640 966	630 502	12
Muud korrigeerimised	0	22	
Kokku korrigeerimised	640 966	630 524	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-6 239	1 336	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-8 442	19 687	9
Makstud intressid	-136 907	-210 977	13
Kokku rahavood äritegevusest	1 462 749	1 351 623	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-8 029	-26 626	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-236 996	6
Laekunud intressid	168	461	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-7 861	-263 161	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-1 445 384	-1 217 040	8
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 445 384	-1 217 040	
Kokku rahavood	9 504	-128 578	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	256 153	384 731	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	9 504	-128 578	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	265 657	256 153	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	52 500	5 250	2 708 888	2 766 638
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	725 818	725 818
31.12.2014	52 500	5 250	3 434 706	3 492 456
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	837 433	837 433
31.12.2015	52 500	5 250	4 272 139	4 329 889

Täpsem informatsioon omakapitali muutuste kohta on toodud lisas 10.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Sõpruse Investeeringud 2015. 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.

2015. 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 kontsernisisesed 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 laenud 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 saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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 ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

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.

Hiilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et kontsern saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hiilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile 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. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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

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

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. 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

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 kuuluv 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.

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

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

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

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 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad 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 ettevõtetele 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)

	31.12.2015	31.12.2014
Arvelduskontod	265 657	256 153
Kokku raha	265 657	256 153

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	65 672	65 672	0	0
Ostjatelt laekumata arved	65 672	65 672	0	0
Ettemaksed	25 104	25 104	0	0
Tulevaste perioodide kulud	3 003	3 003	0	0
Muud makstud ettemaksed	22 101	22 101	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	90 776	90 776	0	0

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	66 529	66 529	0	0
Ostjatelt laekumata arved	66 529	66 529	0	0
Ettemaksed	18 009	18 009	0	0
Tulevaste perioodide kulud	3 102	3 102	0	0
Muud makstud ettemaksed	14 907	14 907	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	84 538	84 538	0	0

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	29 210	24 581
Üksikisiku tulumaks	211	385
Erisoodustuse tulumaks	0	325
Sotsiaalmaks	0	117
Töötuskindlustusmaksed	0	4
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	26	28
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	29 447	25 440

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 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalus määra (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
11220963	Sõpruse Ärimaja OÜ	Eesti	kinnisvara haldamine	100	100

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2013			
Soetusmaksumus	1 775 196	17 553 075	19 328 271
Akumuleeritud kulum	0	-3 114 993	-3 114 993
Jääkmaksumus	1 775 196	14 438 082	16 213 278
Ostud ja parendused	0	236 995	236 995
Amortisatsioonikulu	0	-598 217	-598 217
Muud muutused	0	1	1
31.12.2014			
Soetusmaksumus	1 775 196	17 790 070	19 565 266
Akumuleeritud kulum	0	-3 713 209	-3 713 209
Jääkmaksumus	1 775 196	14 076 861	15 852 057
Amortisatsioonikulu	0	-611 050	-611 050
31.12.2015			
Soetusmaksumus	1 775 196	17 782 209	19 557 405
Akumuleeritud kulum	0	-4 316 398	-4 316 398
Jääkmaksumus	1 775 196	13 465 811	15 241 007

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 662 840	1 580 434
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	32 973	20 534

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 8.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2013				
Soetusmaksumus	100 604	187 368	0	287 972
Akumuleeritud kulum	-62 961	-161 490	0	-224 451
Jääkmaksumus	37 643	25 878	0	63 521
Ostud ja parendused	2 071	8 354	13 918	24 343
Amortisatsioonikulu	-17 676	-14 152	0	-31 828
31.12.2014				
Soetusmaksumus	101 879	117 635	13 918	233 432
Akumuleeritud kulum	-79 841	-97 555	0	-177 396
Jääkmaksumus	22 038	20 080	13 918	56 036
Ostud ja parendused	7 069	0	960	8 029
Amortisatsioonikulu	-17 437	-12 023	0	-29 460
Ümberklassifitseerimised	13 918	0	-13 918	0
Muud muutused	-1	75	0	74
31.12.2015				
Soetusmaksumus	101 780	114 174	960	216 914
Akumuleeritud kulum	-76 193	-106 042	0	-182 235
Jääkmaksumus	25 587	8 132	960	34 679

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaen	9 346 203	9 346 203			0,7% + 3 kuu Euribor	euro	19.12.2016	
Lühiajalised laenud kokku	9 346 203	9 346 203						
Pikaajalised laenud								
Laen emattevõttelt	1 590 859	0	1 590 859	0	3% aastast	euro	31.12.2017	14
Laen väikeinvestoritelt	123 322	0	123 322	0	3% aastast	euro	31.12.2018	14
Pikaajalised laenud kokku	1 714 181	0	1 714 181	0				
Laenukohustused kokku	11 060 384	9 346 203	1 714 181	0				

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaenu lühiajaline osa	645 384	645 384			0,7% + 3 kuu Euribor	euro	19.12.2016	
Lühiajalised laenud kokku	645 384	645 384						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	9 346 203	0	9 346 203	0	0,7% + 3 kuu Euribor	euro	19.12.2016	
Laen emattevõttelt	2 333 152	0	2 333 152	0	3% aastast	euro	31.12.2016	14
Laen väikeinvestoritelt	181 029	0	181 029	0	3% aastast	euro	31.12.2016	14
Pikaajalised laenud kokku	11 860 384	0	11 860 384	0				
Laenukohustused kokku	12 505 768	645 384	11 860 384	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Maa	1 775 196	1 775 196
Ehitised	13 465 811	14 076 861
Kokku	15 241 007	15 852 057

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, vt. lisa 6.

Laenu tagastatakse kvartaalsete tagasimaksetena, neli korda aastas. Laenu tagatiseks on hüpoteek kinnistule hüpoteegisummas 15 179 017 eurot.

19.12.2016 lõpptähtajaga pangalaen on kavas refinantseerida, vt. lisa 19.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	52 863	52 863	0	0
Maksuvõlad	29 447	29 447	0	0
Muud võlad	2 523	2 523	0	0
Intressivõlad	2 523	2 523	0	0
Saadud ettemaksed	153 741	0	153 741	0
Kokku võlad ja ettemaksed	238 574	84 833	153 741	0

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	74 674	74 674	0	0
Maksuvõlad	25 440	25 440	0	0
Muud võlad	3 252	3 252	0	0
Intressivõlad	3 252	3 252	0	0
Saadud ettemaksed	144 378	0	144 378	0
Kokku võlad ja ettemaksed	247 744	103 366	144 378	0

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

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	52 500	52 500
Osade arv (tk)	7	7
Kontserni osakapital seisuga 31.12.2015 jaguneb 7-ks erineva nimiväärtusega osaks vahemikus 147 eurost kuni 48 715 euroni, mille eest on täielikult tasutud. 2014. aastal suurendas oma osalust Sõpruse Investeeringute OÜ osanik E.L.L. Kinnisvara AS väikeosanikelt 13,2% osaluse väljaostmisega.		

OÜ Sõpruse Investeeringud jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2015 moodustas 4 272 139 eurot (31.12.2014: 3 434 706 eurot).
 Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt.

Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 3 417 711 eurot (31.12.2014: 2 747 765 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 854 428 eurot (31.12.2014: 686 941 eurot).

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 108 124	2 028 646
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 108 124	2 028 646
Kokku müügitulu	2 108 124	2 028 646
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	2 108 124	2 028 646
Kokku müügitulu	2 108 124	2 028 646

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	466 218	457 038	
Riiklikud ja kohalikud maksud	8 717	8 717	
Amortisatsioonikulu	640 966	630 502	6,7
Varakindlustus	3 322	2 991	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	1 119 223	1 099 248	

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressikulu laenudelt	136 180	185 696
Kokku intressikulud	136 180	185 696

Intressikulu laenudelt sisaldab emaettevõttelt saadud laenu intresse summas 61 644 eurot (2014: 77 473 eurot) ja väikeinvestoritelt saadud laenu intresse summas 4 844 eurot (2014: 10 424 eurot) vt. lisa 14.

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015	31.12.2014
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	1 590 859	2 333 152
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		0
Väikeinvestorid	123 322	181 029

2015	Ostud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	15 958	742 293
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	7 836	0
2014	Ostud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	18 343	556 720

OÜ Sõpruse Investeeringud konsolideeritud aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

OÜ Sõpruse Investeeringute osanikeks on emaettevõtte E.L.L. Kinnisvara AS osalusega 92,79% (31.12.2014: 92,79%) ja väikeinvestorid osalusega 7,21% (31.12.2014: 7,21%).

Kohustustes emaettevõttele on kajastatud seisuga 31.12.2015 laenuvõlg 1 590 859 eurot (31.12.2014: 2 333 152 eurot) vt. lisa 8.

Ostudes emaettevõtetelt on kajastatud juhtimisteenust 15 958 eurot (2014: 15 958 eurot) ja muid teenuseid 0 eurot (2014: 2 385 eurot). Ostudes ei ole kajastatud intressikulu. Intressikulu emaettevõtte ja väikeinvestorite laenult on toodud lisas 14.

2015. aastal tagastati emaettevõttele saadud laen summas 742 293 eurot ja väikeinvestoritele 57 707 eurot.

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

Lisa 15 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Varad		
Käibevara		
Raha	1 711	3 079
Kokku käibevara	1 711	3 079
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	1 761 832	2 561 832
Kokku põhivara	1 761 832	2 561 832
Kokku varad	1 763 543	2 564 911
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed	211	311
Eraldised	2 532	2 532
Kokku lühiajalised kohustused	2 743	2 843
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	1 714 181	2 514 181
Kokku pikaajalised kohustused	1 714 181	2 514 181
Kokku kohustused	1 716 924	2 517 024
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	52 500	52 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-4 613	-3 322
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 268	-1 291
Kokku omakapital	46 619	47 887
Kokku kohustused ja omakapital	1 763 543	2 564 911

Lisa 16 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014
Üldhalduskulud	-2 673	-2 651
Kokku äriksam (-kahjum)	-2 673	-2 651
Intressikulud	-66 488	-87 897
Muud finantstulud ja -kulud	67 893	89 257
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 268	-1 291
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 268	-1 291

Lisa 17 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-2 673	-2 651
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	0	12
Kokku korrigeerimised	0	12
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-100	311
Makstud intressid	-66 488	-112 340
Kokku rahavood äritegevusest	-69 261	-114 668
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenude tagasimaksed	800 000	600 000
Laekunud intressid	67 893	113 994
Kokku rahavood investeerimistegevusest	867 893	713 994
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-800 000	-600 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-800 000	-600 000
Kokku rahavood	-1 368	-674
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 079	3 753
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 368	-674
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 711	3 079

Lisa 18 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	52 500	-3 322	49 178
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-1 291	-1 291
31.12.2014	52 500	-4 613	47 887
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus		-2 556	-2 556
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil		3 447 125	3 447 125
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2014	52 500	3 439 956	3 492 456
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-1 268	-1 268
31.12.2015	52 500	-5 881	46 619
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus		-2 556	-2 556
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil		4 285 826	4 285 826
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2015	52 500	4 277 389	4 329 889

Lisa 19 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2015 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused (sh pangalaen summas 9,35 miljonit eurot tagastamistähtajaga 19.12.2016) käibevara 9,08 miljoni euro võrra. OÜ Sõpruse Investeeringud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest.

Juhtkond eeldab, et 2016.a. detsembris lõppev pangalaen refinantseeritakse uue pikaajalise pangalaenuga minimaalselt samas mahus, mis on lõppeva pangalaenu jääk. Kuna pangalaenu tagatiseks on büroohoone, mis on välja üüritud pikaajaliste üürilepingute alusel tugevatele ettevõtetele, pangalaenu ja tagatisväärtuse suhe on madal ning pangad on huvitatud laenu andmisest, siis on võimalik refinantseerida lõppev laen soodsatel tingimustel. Seetõttu ei tekita juhtkonna hinnangul negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi 2016. aastal.

2016. aasta prognoositud äritegevuse rahavoog

Prognoositav äritegevuse rahavoog 2016. aastal enne pangalaenu põhiosa- ja intressimakseid ning investeeringuid on 1,74 miljonit eurot.

Pangalaenu põhiosamaksed on 0,51 miljonit eurot ja intressimaksed on 0,08 miljonit eurot ning planeeritavad investeeringud on 0,25 miljonit eurot. Seega on prognoositav positiivne rahavoog peale pangalaenu teenindamist ja investeeringuid 0,90 miljonit eurot. Juhatus prognoosib novembri alguses lõppeva pangalaenu refinantseerimist laenujäägiga (8,84 miljonit eurot) võrdses või suuremas summas.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.04.2016

osaühing Sõpruse Investeeringud (registrikood: 11302276) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAAVI OJALA	Juhatuse liige	15.04.2016

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 2015, 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 arvnahtajate 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 2015 ning nende sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et ettevõtte käibekapital on seisuga 31. detsember 2015 negatiivne. Juhtkond on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisas 19 avalikustanud oma tegevusplaani käibekapitali puudujäägi katmiseks. Nimetatud asjaolu rõhutamine ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

Tiit Raimla
Vandeaudiitor, litsents nr 287

Doris Egel
Vandeaudiitor, litsents nr 587

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

15. aprill 2016

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Sõpruse Investeeringud (registrikood: 11302276) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	15.04.2016
DORIS EGEL	Vandeaudiitor	15.04.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 434 706
Aruandeaasta kasum (kahjum)	837 433
Kokku	4 272 139

Jätta aruandeaasta kasum jaotamata ja lisada see 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