

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Sõbra Ärikeskus OÜ

registrikood: 11372064

tänavatalu 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 906 tuhat eurot, aasta varem 882 tuhat eurot, 2015. aastal oli ettevõtte puhaskasum 3 022 tuhat eurot, aasta varem 848 tuhat eurot.

2016 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 0,17 (2014: 3,2).

Jaanus-Janek Juss

Emil Ingemar Haraldsson

Juhatuse liige

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	657 812	192 451	
Nõuded ja ettemaksed	125 162	93 282	2
Kokku käibevara	782 974	285 733	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	11 300 000	9 100 000	4
Kokku põhivara	11 300 000	9 100 000	
Kokku varad	12 082 974	9 385 733	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	520 000	6
Võlad ja ettemaksed	134 077	400 637	7
Kokku lühiajalised kohustused	134 077	920 637	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	6 632 762	6 104 394	6
Võlad ja ettemaksed	0	66 954	7
Kokku pikaajalised kohustused	6 632 762	6 171 348	
Kokku kohustused	6 766 839	7 091 985	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 224	10 224	8
Ülekurss	3 122 332	3 122 332	
Kohustuslik reservkapital	24	24	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-838 832	-1 686 882	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 022 387	848 050	
Kokku omakapital	5 316 135	2 293 748	
Kokku kohustused ja omakapital	12 082 974	9 385 733	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	905 800	881 905	9
Muud äritulud	2 500 000	440 000	10
Mitmesugused tegevuskulud	-88 665	-57 935	11
Kokku ärikasum (-kahjum)	3 317 135	1 263 970	
Intressikulud	-285 531	-292 623	12
Muud finantstulud ja -kulud	-9 217	-123 297	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 022 387	848 050	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 022 387	848 050	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 317 135	1 263 970	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-2 200 000	-440 000	10
Kokku korrigeerimised	-2 200 000	-440 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 292	-6 012	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	19 555	5 775	
Kokku rahavood äritegevusest	1 138 982	823 733	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	99	113	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	99	113	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	81 620	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-340 000	-500 000	6
Makstud intressid	-333 596	-138 779	6,13,7
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-81 620	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-673 596	-638 779	
Kokku rahavood	465 485	185 067	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	192 451	7 405	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	465 485	185 067	
Valuutakursside muutuste mõju	-124	-21	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	657 812	192 451	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	3 022 387	3 022 387
31.12.2015	10 224	3 122 332	24	2 183 555	5 316 135

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Sõbra Ärikeskus OÜ 2015 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 2015 ja lõppes 31. detsembril 2015

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. Investeeringu- 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 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 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. 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 osapoolale. 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 suurust 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 arvestusprintsibi alusel. Tulud kirjendatakse raamatupidamises siis, kui müüdü teenus on osutatud ja ettevõtte on tekkinud summale nõudeõigus.

Kulud

Kulud kirjendatakse tekkepõhise arvestusprintsibi alusel.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Maksumääraks on 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 emaetevõtte 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 emasettevõtte 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)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	90 581	90 581	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	90 581	90 581	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	409	409	0	0	
Muud nõuded	34 172	34 172	0	0	13
Laenuõuded	34 172	34 172	0	0	13
Kokku nõuded ja ettemaksed	125 162	125 162			

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud 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	
Ettemaksed	4 311	4 311	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	4 311	4 311	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	93 282	93 282			

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	8	0	0
Käibemaks	0	14 209	0	13 898
Ettemaksukonto jääk	409		1 030	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	409	14 217	1 030	13 898

vt ka lisa 2

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	8 660 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	440 000
31.12.2014	9 100 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 200 000
31.12.2015	11 300 000

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	905 800	879 418
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-7 629	-7 957

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.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel on ettevõtte juhtkond lähtunud ettevõttevälise eksperdi hindamisest, mis on läbi viidud aasta lõpu seisuga, ja kus kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on leitud kasutades tulumeetodit. Kõikide objektide kinnisvarainvesteeringu nüüdisväärtuse leidmisel on võetud arvestusperioodiks 10 aastat, inflatsiooniks 1% aastas, rendi kasvuks 2%, diskontomäär vahemikus 10-11%, vakantsus 0%. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on leitud eeldusel, et rentnik täidab rendilepingust tulenevaid kohustusi.

2014. aasta hindamisel olid eeldusteks 20 aastat, inflatsioon 1-2% aastas, rendi kasv 3%, diskontomäär vahemikus 11,48%-12,65%, vakantsus 0%.

Õiglase väärtuse leidmisel kasutatavate eelduste muutus peegeldab kinnisvaraturu dünaamikat, mis on omakorda mõjutatud raha ja toodete pakkumisest ning turu intressimääradest.

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 lisa 9.

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

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2015	2014
Kasutusrenditulu	905 800	879 418

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
SÄK Invest OÜ	35 976	0	35 976	0	8%	EUR	nõudmisel	13
Gruppettevõtetelt saadud laenud	6 596 786	0	6 596 786	0	8%, 3%	EUR	nõudmisel	13
Pikaajalised laenud kokku	6 632 762		6 632 762					
Laenukohustused kokku	6 632 762		6 632 762					

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		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	13
AEVS Pasadena AB	1 703 267		1 703 267		10%	EUR	20.05.2018	13
SÄK Invest OÜ	115 000		115 000		10%	EUR	31.12.2018	13
Pikaajalised võlakirjad kokku	6 624 394	520 000	6 104 394					
Laenukohustused kokku	6 624 394	520 000	6 104 394					

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. Laen tagastati ennetähtaegselt 30.08.2015. (vt lisa 4, kinnisvara bilansilise väärtuse osas).

Aruandeperioodil maksti Nordea laenu tagasi summas 340 000 eurot (2014: 500 000 eurot). Saadud laenult on aruandeperioodil arvestatud intresse summas 76 562 eurot (2014: 110 797 eurot). 31.12.2014 seisuga oli intressikohustus summas 4 591 eurot.

AEVS Pasadena AB-lt, grupi ettevõtetelt saadud laenude ja SÄK Invest OÜ -lt saadud laenude täpsem informatsioon on toodud lisas 7, lisa 13.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	32 107	32 107	0	0	13
Maksuvõlad	14 217	14 217	0	0	3
Muud võlad	87 753	87 753	0	0	
Intressivõlad	87 753	87 753	0	0	13
Kokku võlad ja ettemaksed	134 077	134 077			

	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	
Swap kohustus	96 176	29 222	66 954		
Kokku võlad ja ettemaksed	467 591	400 637	66 954		

2015. aastal oli swap kulu 9 217 eurot, 2014. aastal oli 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. 2015. aastal tasuti Nordea Panga laen ning sellega koos ka swapi kohustus.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	10 224	10 224
Osade arv (tk)	1	2

Augustis 2015 ostis senine emaeetvõtte vähemusosalt 5,45% ehk 558 osa OÜ's Sõbra Ärikeskus, saades nii 100% osaluse ettevõttes.

Seisuga 31.12.2015 oli ettevõtte jaotamata kasum 2 183 555 eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendidenä väljamakstavalt summalt. Juhul kui ettevõtte maksaks välja kogu jaotamata kasumi bilansipäeva seisuga, kaasneks väljamaksmisega tulumaks summas 436 711 eurot. Seisuga 31.12.2014 puudus ettevõttel jaotamiskõlblik kasum.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	905 800	881 905
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	905 800	881 905
Kokku müügitulu	905 800	881 905
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	905 800	879 419
Tulu rentnike poolt hüvitatavatelt teenustelt	0	2 486
Kokku müügitulu	905 800	881 905

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Trahvid, viivised ja hüvitised	300 000	0	
Kinnisvara väärtuse muutus	2 200 000	440 000	4
Kokku muud äritulud	2 500 000	440 000	

Aruandeperioodil lõpetati rentniku poolt ennetähtaegselt Võru kinnistu rendileping. Ennetähtaegselt lepingu lõpetamise leppetrahv oli 300 000 eurot.

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Juriidilised konsultatsioonid, raamatupidamine ja audit	12 633	7 639
Kindlustus	5 778	4 593
Maamaks	1 200	1 140
Pangateenused	288	198
Juhtimisteenus	68 766	42 000
Muud	0	2 365
Kokku mitmesugused tegevuskulud	88 665	57 935

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	285 531	292 623	13,6
Kokku intressikulud	285 531	292 623	

Seotud osapooltelt saadud laenudelt on arvestatud intresse 2015. aastal 208 969 eurot, 2014. aastal 181 827 eurot. (vt lisa 13).

Lisa 13 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AEVS Pasadena AB
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Rootsi
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Sveafastigheter Fersen AB
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Rootsi

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	0	0	2 031 821
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	34 172	6 710 329	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	41 151	0	126 500

2015	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	26 766	0	0	0	6 596 786	81 620
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	42 000	0		0	0	0
2014			Ostud			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			42 000			

Tabelis välja toodud seotud osapoolte vastu olevad kohustused koosnevad intressivõlast, laenukohustustest ning ostetud teenuste eest tasumata arvetest. (lisa 6,7)

Sõbra Ärikeskus OÜ emaettevõtteks oli 31.12.2014 94,55% ga Rootsi ettevõtte AEVS Pasadena AB ning 5,45% kuulus Eesti ettevõttele SÄK Invest OÜ. Augustis 2015 ostis AEVS Pasadena AB 5,45% osaluse OÜ'lt SÄK Invest, saades nii 100% osaluse omanikuks.

Augustis 2015 tagastati laen emaettevõttele AEVS Pasadena AB ning OÜ'le SÄK Invest. Laenude tagasimaksmine toimus mitterahalise tehinguna laenude refinantseerimisega. AEVS Pasadena AB laenult arvestati intresse 2015 aastal 113 551 eurot, tagastati rahaliselt 246 523 eurot. 2014. aastal 170 327 eurot, intressimakseid ei tehtud.

SÄK Invest OÜ laenult arvestati intresse 7 667 eurot (kuni august 2015), 2014. aastal 11 500 eurot.

Grupilaenudelt arvestati aruandeperioodilt intresse kokku summas 86 777 eurot ning SÄK Invest OÜ uuelts laenult 975 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.03.2016

Sõbra Ärikeskus OÜ (registrikood: 11372064) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EMIL INGEMAR HARALDSSON	Management board member	29.03.2016
JAANUS-JANEK JUSS	Juhatuse liige	18.03.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Sõbra Ärikeskus OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Sõbra Ärikeskus OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, 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 arvnahtajate 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 arvestuspoliitikate 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 31.12.2015 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

18.03.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Sõbra Ärikeskus OÜ (registrikood: 11372064) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	18.03.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-838 832
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 022 387
Kokku	2 183 555
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 183 555
Kokku	2 183 555

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	905800	100.00%	Jah

Sidevahendid

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