

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

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
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Kasutusrent	10
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Muud äritulud	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 13 Tööjõukulud	12
Lisa 14 Intressikulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

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 2007. aasta aprillis. 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 2017. aastal 803,5 tuhat eurot, aasta varem 769,6 tuhat eurot.

2017. aastal oli ettevõtte puhaskasumiks 766 tuhat eurot, aasta varem aga 578,9 tuhat eurot.

2018. aastal plaanib ettevõtte jätkata samade tegevustega.

Ettevõtte juhatusse kuulub kaks liiget. Juhatusel liikmetele tasusid ega muid hüvesid antud ei ole.

Ettevõttel puuduvad palgalised töötajad.

		2017	2016
ROA	puhaskasum/vara	5.70%	4.59%
ROE	puhaskasum/omakapital	11.50%	9.82%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	käibevara/lühiajalised kohustused	10.02	13.82

Jaanus-Janek Juss

Emil Ingemar Haraldsson

Juhatusel liige

Juhatusel liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 426 315	982 398	
Nõuded ja ettemaksed	88 648	82 421	2
Kokku käibevarad	1 514 963	1 064 819	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	11 930 000	11 540 000	4
Kokku põhivarad	11 930 000	11 540 000	
Kokku varad	13 444 963	12 604 819	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	151 138	77 043	7
Kokku lühiajalised kohustised	151 138	77 043	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 632 762	6 632 762	6
Kokku pikaajalised kohustised	6 632 762	6 632 762	
Kokku kohustised	6 783 900	6 709 805	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 224	10 224	9
Ülekurss	3 122 332	3 122 332	
Kohustuslik reservkapital	1 022	24	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 761 436	2 183 555	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	766 049	578 879	
Kokku omakapital	6 661 063	5 895 014	
Kokku kohustised ja omakapital	13 444 963	12 604 819	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	803 471	769 566	10
Muud äritulud	390 000	240 000	11
Mitmesugused tegevuskulud	-164 902	-167 477	12
Ärikasum (kahjum)	1 028 569	842 089	
Intressikulud	-262 540	-263 259	14
Muud finantstulud ja -kulud	20	49	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	766 049	578 879	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	766 049	578 879	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Sõbra Ärikeskus OÜ 2017. a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Majandusaasta algas 01. jaanuaril 2017 ja lõppes 31. detsembril 2017.

Ettevõtte kasutab kasumiaruande skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruande nõuetele.

Raamatupidamise aruande arv näitajad on esitatud eurodes.

Raha

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

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 vähendamisenä.

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 või 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.

Finantskohustised

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 aruandepäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandepäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandepäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandepäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus aruandepäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Bilansis kajastatakse eraldisena enne aruandepäeva 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 aruandepäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast aruandepäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas). Eraldise 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 arvestusprintsibi alusel. Tulud kirjendatakse raamatupidamises siis, kui müüdüd teenus on osutatud ja ettevõtte on tekinud 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 emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja valitsemiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või

(b) omab valitsevat 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 valitseva mõju all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid valitseb sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt valitsetav 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 valitsevat või olulist mõju;
- (d) teine ettevõtte on Ettevõtte valitseva või olulise mõju all;
- (e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad valitsevat või olulist mõju;
- (f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad valitsevat või olulist mõju Ettevõtte üle.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused

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

Aruandekuupäevajärgsed 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)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	83 312	83 312	
Ostjatelt laekumata arved	83 312	83 312	
Ettemaksed	5 336	5 336	
Tulevaste perioodide kulud	5 336	5 336	
Kokku nõuded ja ettemaksed	88 648	88 648	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	76 906	76 906	
Ostjatelt laekumata arved	76 906	76 906	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	207	207	3
Ettemaksed	5 308	5 308	
Tulevaste perioodide kulud	5 308	5 308	
Kokku nõuded ja ettemaksed	82 421	82 421	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	11 666		10 938
Ettemaksukonto jääk		207	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11 666	207	10 938

Ettemaksukonto jääk on kajastatud lisas 2 ning maksuvõlg lisas 7.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	11 300 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	240 000
31.12.2016	11 540 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	390 000
31.12.2017	11 930 000

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	803 471	769 566
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-23 120	-22 166

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 diskonteeritud rahavoogude meetodit. Kõikide objektide kinnisvarainvesteeringu nüüdisväärtuse leidmisel on võetud arvestusperioodiks 10 aastat, inflatsiooniks 2,2 % aastas, rendi kasvuks 3%, diskontomäär vahemikus 10-10,5%, vakantsus 0%. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on leitud eeldusel, et rentnik täidab rendilepingust tulenevaid kohustusi.

2016. aasta õiglanese väärtuse aluseks oli arvestusperioodiks 10 aastat, inflatsiooniks 2,2 % aastas, rendi kasvuks 3%, diskontomäär vahemikus 9-11%, 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 lisas 9.

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

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016	Lisa nr
Kasutusrenditulu	803 471	769 566	4

Rendilepingud on sõlmitud pikaajaliste tähtajaliste lepingutena (10-25 aastat) ning lõppevad tähtaja möödumisel, kui ei ole saavutatud kokkulepet lepingu pikendamiseks. Korralist ülesütlemist enamikes lepingutes ette nähtud ei ole.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SÄK Invest OÜ	35 976		35 976		8%	EUR	nõudmisel
Sveastigheter Fersen Sarl	1 163 234		1 163 234		8%	EUR	nõudmisel
AEVS Raingutter AB	5 433 552		5 433 552		3%	EUR	nõudmisel
Pikaajalised laenud kokku	6 632 762		6 632 762				
Laenukohustised kokku	6 632 762		6 632 762				
	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SÄK Invest OÜ	35 976		35 976		8%	EUR	nõudmisel
Sveastigheter Fersen Sarl	1 163 234		1 163 234		8%	EUR	nõudmisel
AEVS Raingutter AB	5 433 552		5 433 552		3%	EUR	nõudmisel
Pikaajalised laenud kokku	6 632 762		6 632 762				
Laenukohustised kokku	6 632 762		6 632 762				

Grupi laenude tagatisteks on 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). (vt lisa 4, kinnisvara bilansilise väärtuse osas).

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	17 912	17 912	
Maksuvõlad	11 666	11 666	3
Muud võlad	121 560	121 560	
Intressivõlad	121 560	121 560	
Kokku võlad ja ettemaksed	151 138	151 138	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	10 720	10 720	
Maksuvõlad	10 938	10 938	3
Muud võlad	55 385	55 385	
Intressivõlad	55 385	55 385	
Kokku võlad ja ettemaksed	77 043	77 043	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Potentsiaalne tulumaks	881 871	690 609
Kokku tingimuslikud kohustised	881 871	690 609

Seisuga 31.12.2017 oleks olnud võimalik netodividendidena välja maksta 3 527 485 eurot (31.12.2016: 2 762 434 eurot).

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	10 224	10 224
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	803 471	769 566
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	803 471	769 566
Kokku müügitulu	803 471	769 566
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	803 471	769 566
Kokku müügitulu	803 471	769 566

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Kinnisvara väärtuse muutus	390 000	240 000
Kokku muud äritulud	390 000	240 000

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Energia	9 967	16 999	
Elektrienergia	4 955	4 290	
Soojusenergia	5 012	12 709	
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 202	1 200	
Juriidilised konsultatsioonid, raamatupidamine ja audit	8 099	9 892	
Kindlustus	5 308	4 720	
Pangateenused	206	267	
Juhtimisteenus	122 780	129 231	15
Muud	17 340	5 168	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	164 902	167 477	

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

2017. aastal ettevõttes töötajad puudusid.

Aruandeaastal ei arvestatud tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasusid ega muid olulisi soodustusi.

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	262 540	263 259	
Kokku intressikulud	262 540	263 259	15

Lisa 15 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

	31.12.2017	31.12.2016	
	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 716 994	0	6 651 554
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	45 727	0	40 791

Ostud ja müügid

	2017	2016	
	Ostud	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	80 780	79 318	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	42 000	42 000	0

Tabelis välja toodud seotud osapoolte vastu olevad kohustused koosnevad intressivõlast, laenukohustustest ning ostetud teenuste eest tasumata arvetest.

Aruandeaastal sooritatud ostud seotud osapooltelt koosnevad juhtimisteenustest (vt lisa 12).

SÄK Invest OÜ-le arvestati 2017. aastal intresse 2 918 eurot, aastal 2016 aga 2 926 eurot. Intresse tasuti lõppenud aasta jooksul 2 183 eurot. Sveastigheter Fersen Sarl-le arvestati 2017. aastal intresse 94 351 eurot, 2016. aastal 94 610 eurot. Intresse tasuti lõppenud aasta jooksul 70 560 eurot.

AEVS Rainutter AB-le arvestati lõppenud aastal 165 271 eurot intresse ning eelnenud aastal 165 723 eurot. Intresse tasuti 2017. aasta jooksul 123 613 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.03.2018

Sõbra Ärikeskus OÜ (registrikood: 11372064) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS JANEK JUSS	Juhatuse liige	28.03.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Sõbra Ärikeskus OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Sõbra Ärikeskus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2017 ja kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Meie arvates kajastab lehekülgedel 4 kuni 13 esitatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Teostasime oma auditi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meile nende standarditega pandud kohustusi on täiendavalt kirjeldatud käesoleva aruande alalõigus „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas Eesti Vabariigis raamatupidamise aruande auditile kohalduvate eetikanõuetega ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt neile nõuetele. Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane, et olla aluseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon sisaldab tegevusaruannet, kuid ei sisalda raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei esita selle kohta mitte mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga on meil kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seejuures, kas see lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või teadmistest, mille auditi käigus omandasime, või kas see näib olevat muul viisil oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme oma töö alusel järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, siis oleme kohustatud sellest asjaolust teavitama. Meil ei ole sellega seoses millestki teavitada.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ja sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et oleks võimalik koostada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruanne.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama, kas ettevõtte suudab oma tegevust jätkata, esitama infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta, kui see on asjakohane, ja kasutama arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb ettevõtte likvideerida või selle tegevuse lõpetada või kui tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte finantsaruandlusprotsessi järelevalve eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise esinemisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) teostatud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Rahvusvaheliste auditeerimise standardite (Eesti) kohase auditi käigus kasutame kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi vältel.

Lisaks:

- teeme kindlaks raamatupidamise aastaaruande pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid ja hindame neid, kavandame riskidele vastavad auditiprotseduurid ja teostame neid ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, informatsiooni tahtlikku esitamata jätmist või vääresitust või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi jaoks asjakohasest sisekontrollist, et kavandada antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse raamatupidamishinnangute ja nende kohta avalikustatud informatsiooni põhjendatust;
- teeme järelduse selle kohta, kas arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi kasutamine juhatuse poolt on asjakohane ja kas hangitud auditi tõendusmaterjali põhjal esineb sündmustest või tingimustest tulenevat olulist ebakindlust, mis võib tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte jätkuva tegutsemise suhtes. Kui järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, siis oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud informatsioonile või kui avalikustatud informatsioon on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad kuni vandeauditori aruande kuupäevani hangitud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad põhjustada seda, et ettevõtte ei jätku oma tegevust;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab selle aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi õiglasel viisil.

Vahetame informatsiooni nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, muuhulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute, kaasa arvatud auditi käigus tuvastatud märkimisväärsete sisekontrolli puuduste kohta.

/allkirjastatud digitaalselt/

Indrek Alliksaar
Vandeauditori number 446
KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17
Narva mnt 5, Tallinn
29.03.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Sõbra Ärikeskus OÜ (registrikood: 11372064) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	29.03.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 761 436
Aruandeaasta kasum (kahjum)	766 049
Kokku	3 527 485
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 527 485
Kokku	3 527 485

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	803471	100.00%	Jah

Sidevahendid

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