

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Sõbra Ärikeskus OÜ

registrikood: 11372064

tänava/talu nimi, Tartu mnt 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Kasutusrent	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Muud äritulud	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Intressikulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva	13
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori 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 kauplushoonet, nendest kaks (Kuressaare ja Haapsalu) olid soetamise hetkeks valminud, Valga valmis septembris ning Võru lõpetati 2009. aasta veebruariks.

Ettevõtte käive oli 2019. aastal 971 032 eurot, aasta varem 942 259 eurot.

2019. aastal oli ettevõtte puhaskasumiks 1 161 877 eurot, aasta varem aga 685 295 eurot.

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

Ettevõttel puuduvad palgalised töötajad.

		2019	2018
ROA	puhaskasum/vara	7.63%	4.87%
ROE	puhaskasum/omakapital	13.66%	9.33%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	käibevara/lühiajalised kohustused	30.53	23.49

2020. aastal plaanib ettevõtte jätkata samade tegevustega.

Uue aasta algus tõi kaasa ülemaailmse koroonaviiruse (Covid-19) puhangu, mis märtsi keskpaigaks tingis eriolukorra kehtestamise ka Eestis. Viirusepuhangu kestus ega ka majanduslik mõju ei ole aruande esitamise hetkeks määratletav, kuid see avaldab tõenäoliselt mõju nii 2020. aasta käibe kui ka kinnisvara väärtusele.

Jaanus-Janek Juss

Emil Ingemar Haraldsson

Juhatusel liige

Juhatusel liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 428 596	1 882 180	
Nõuded ja ettemaksed	95 074	90 926	2
Kokku käibevarad	2 523 670	1 973 106	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	12 700 000	12 090 000	3
Kokku põhivarad	12 700 000	12 090 000	
Kokku varad	15 223 670	14 063 106	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	82 673	83 986	6
Kokku lühiajalised kohustised	82 673	83 986	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 632 762	6 632 762	5
Kokku pikaajalised kohustised	6 632 762	6 632 762	
Kokku kohustised	6 715 435	6 716 748	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 224	10 224	
Ülekurss	3 122 332	3 122 332	
Kohustuslik reservkapital	1 022	1 022	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 212 780	3 527 485	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 161 877	685 295	
Kokku omakapital	8 508 235	7 346 358	
Kokku kohustised ja omakapital	15 223 670	14 063 106	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	971 032	942 259	8
Muud äritulud	610 000	160 000	9
Mitmesugused tegevuskulud	-156 481	-154 446	10
Muud ärikulud	-151	0	
Ärikasum (kahjum)	1 424 400	947 813	
Intressikulud	-262 540	-262 540	12
Muud finantstulud ja -kulud	17	22	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 161 877	685 295	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 161 877	685 295	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Sõbra Ärikeskus OÜ 2019. 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 arvestuspõhimõtetel.

Majandusaasta algas 01. jaanuaril 2019 ja lõppes 31. detsembril 2019.

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 märkimisväärselte 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 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 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). Eraldisi ei moodustata tulevaste perioodide kahjumite katmiseks.

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

Tulud

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

Kulud

Kulud kirjendatakse tekkepõhise arvestusprintsipi alusel.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär on 20% (tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 20/80 netoväljamaksest). Alates 2019. aastast rakendub regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% (14/86 netoväljamaksest). Sealjuures kohaldub madalam maksumäär 2020. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab kuni 2/3 aastatel 2018 ning 2019 jaotatud ja maksustatud keskmistest netodividendidest. Sõbra Ärikeskus OÜ ei ole majandusaastal 2018 ega 2019 dividende maksnud ja madalama tulumaksumäära rakendamine ei kehti.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksuvara ega kohustusi.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena, on toodud aastaaruande lisas 7.

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 aktsiasaluse).

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)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	86 594	86 594
Ostjatelt laekumata arved	86 594	86 594
Ettemaksed	8 480	8 480
Tulevaste perioodide kulud	8 480	8 480
Kokku nõuded ja ettemaksed	95 074	95 074
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	85 087	85 087
Ostjatelt laekumata arved	85 087	85 087
Ettemaksed	5 839	5 839
Tulevaste perioodide kulud	5 839	5 839
Kokku nõuded ja ettemaksed	90 926	90 926

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	11 930 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	160 000
31.12.2018	12 090 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	610 000
31.12.2019	12 700 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	971 032	942 259
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-7 041	-25 226

Rentnikul on õigus enamasti 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. Nii Võrus, Valgas, Kuressaares kui ka Haapsalus asuvate kinnisvarainvesteeringute nüüdisväärtuse leidmisel on võetud arvestusperioodiks 10 aastat, inflatsiooniks 2,2% aastas, rendi kasvuks 2,2-3%, diskontomääraks 10%, vakantsuseks 0% ja väljumise kapitalisatsioonimääraks 7,8%-8%. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on leitud eeldusel, et rentnik täidab rendilepingust tulenevaid kohustusi.

2018. aasta õiglase väärtuse aluseks oli arvestusperioodiks 10 aastat, inflatsiooniks 2,2% aastas, rendi kasvuks 2,2-3%, diskontomääraks 10%, vakantsuseks 0% ja väljumise kapitalisatsioonimääraks 7,8%-8,2%.

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 9).

Täiendav info kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu osas lisas 8.

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

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018
Kasutusrenditulu	971 032	942 259

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

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud 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				
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud 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 3, kinnisvara bilansilise väärtuse osas.)

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	11 037	11 037
Maksuvõlad	16 251	16 251
Muud võlad	55 385	55 385
Intressivõlad	55 385	55 385
Kokku võlad ja ettemaksed	82 673	82 673
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	13 536	13 536
Maksuvõlad	15 065	15 065
Muud võlad	55 385	55 385
Intressivõlad	55 385	55 385
Kokku võlad ja ettemaksed	83 986	83 986

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Potentsiaalne tulumaks	1 074 931	842 556
Kokku tingimuslikud kohustised	1 074 931	842 556

Seisuga 31.12.2019 oleks olnud võimalik brutodividendidena välja maksta 5 374 657 eurot (31.12.2018: 4 212 780 eurot).

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	971 032	942 259	3
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	971 032	942 259	
Kokku müügitulu	971 032	942 259	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	971 032	942 259	
Kokku müügitulu	971 032	942 259	

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kinnisvara väärtuse muutus	610 000	160 000	3
Kokku muud äritulud	610 000	160 000	

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 202	1 202	
Juriidilised konsultatsioonid, raamatupidamine ja audit	9 565	3 399	
Kindlustus	5 840	5 336	
Pangateenused	200	219	
Juhtimisteenus	139 614	125 510	13
Muud	60	18 780	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	156 481	154 446	

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

2019. aastal ettevõttes töötajad puudusid.

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

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	262 540	262 540
Kokku intressikulud	262 540	262 540

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AEVS Pasadena AB
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Sveafastigheter Fersen AB

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 651 556	6 651 556
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	36 592	40 792

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	84 630	83 510
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	54 984	42 000

Tabelis välja toodud seotud osapoolte vastu olevad kohustused koosnevad intressivõlast ning laenukohustustest.

Aruandeaastal sooritatud ostud seotud osapooltelt koosnevad juhtimisteenustest (vt lisa 10).

SÄK Invest OÜ-le arvestati 2019. aastal intresse 2 918 eurot, aastal 2018 samuti 2 918 eurot. Intresse tasuti lõppenud aasta jooksul 2 918 eurot. Sveastigheter Fersen Sarl-le arvestati nii 2019. kui ka 2018. aastal intresse 94 351 eurot. Intresse tasuti lõppenud aasta jooksul 94 351 eurot.

AEVS Raingutter AB-le arvestati lõppenud ja ka sellele eelnenud aastal 165 271 eurot intresse. Intresse tasuti 2019. aasta jooksul 165 271 eurot.

Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta algus tõi kaasa ülemaailmse koroonaviiruse (Covid-19) puhangu, mis märtsi keskel tingis eriolukorra kehtestamise ka Eestis. Viirusepuhangu kestus ega ka majanduslik mõju ei ole aruande esitamise hetkeks määratletav, kuid see avaldab tõenäoliselt mõju nii 2020. aasta käibe kui ka kinnisvara väärtusele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2020

Sõbra Ärikeskus OÜ (registrikood: 11372064) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS JANEK JUSS	Juhatuse liige	13.04.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Sõbra Ärikeskus OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Sõbra Ärikeskus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperitide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

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

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud 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.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele 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, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärsel kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/
Helen Veetamm
Vandeauditori number 606

/digitaalselt allkirjastatud/
Liisa Piirsalu
Vandeauditori number 709

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117
14.04.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Sõbra Ärikeskus OÜ (registrikood: 11372064) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	14.04.2020
LIISA PIIRSALU	Vandeaudiitor	14.04.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 212 780
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 161 877
Kokku	5 374 657
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 374 657
Kokku	5 374 657

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	971032	100.00%	Jah

Sidevahendid

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