

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: OÜ Sõpruse Majad

registrikood: 10956136

tänav a nimi, Keemia

maja ja korteri number: 4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10615

telefon: +372 5094439

e-posti aadress: andrusu@online.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Muud äritulud	9
Lisa 7 Tööjõukulud	9
Lisa 8 Muud ärikulud	9
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Äriühing tegeleb renditulu teenimisega ja kinnisvarainvesteeringute arendamisega.

Likviidsuse suhtarvud ja rentaablusnäitajad:		2018	2017
	Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (maksevõime üldine tase, maksevõime kordaja, <i>Current Ratio</i>)	0.62	0,02
	Varade tulukus (ROA, <i>Return on total assets</i>)	0,02	0.03
Võõrkapitali näitajad (Finantsvõimendus):			
	Võlakordaja (<i>Dept Ratio</i>)	0.26	0.6
	Intressikulude kattekordaja (<i>Times Interest Revenue</i>)	10,19	5,8

Kasutatud valemid:

1. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja: käibevara/ lühiajalised kohustused
2. Varade tulukus: puhaskasum/ varad kokku
3. Võlakordaja: koguvõlgnevus/ varad kokku
4. Intressikulude kattekordaja: ärikasum/ intressikulud

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	33 767	7 608	
Nõuded ja ettemaksed	41 902	42 417	2
Kokku käibevarad	75 669	50 025	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	452 510	21 300	2,9
Kinnisvarainvesteeringud	1 299 504	3 194 503	3
Materiaalsed põhivarad	11 442	25 174	
Kokku põhivarad	1 763 456	3 240 977	
Kokku varad	1 839 125	3 291 002	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	32 761	1 477 931	4,9
Võlad ja ettemaksed	89 100	120 846	5
Kokku lühiajalised kohustised	121 861	1 598 777	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	357 455	376 970	4,9
Kokku pikaajalised kohustised	357 455	376 970	
Kokku kohustised	479 316	1 975 747	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 312 443	1 203 828	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	44 554	108 615	
Kokku omakapital	1 359 809	1 315 255	
Kokku kohustised ja omakapital	1 839 125	3 291 002	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	78 725	96 067	
Muud äritulud	1 946 050	242 043	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-31 468	-49 314	
Mitmesugused tegevuskulud	-20 134	-23 113	
Tööjõukulud	-15 048	-15 048	7
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-13 731	-13 780	
Muud ärikulud	-1 895 000	-107 690	8
Ärikasum (kahjum)	49 394	129 165	
Intressikulud	-4 847	-22 080	
Muud finantstulud ja -kulud	7	1 530	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	44 554	108 615	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	44 554	108 615	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse standardi põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna väljaantavad juhendid.

2018.a aruanne on väikeettevõtte lühendatud aastaaruanne.

Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Majandusaasta pikkus on 12 kuud.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses.

Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena arvestatud väärtpaberid, aktsiad ja osad on bilansis kajastatud lähtuvalt sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses, mida hindab juhatuse liige, kellel on vastav kvalifikatsioon.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest. Oma tarbeks valmistatud põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb tegelikest valmistamisväljaminekutest.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeest aastas.

Maad ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1500

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 849	1 849	
Muud nõuded	452 510		452 510
Laenunõuded	452 510		452 510
Aruandev isik	40 053	40 053	
Kokku nõuded ja ettemaksed	494 412	41 902	452 510

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 788	1 788	
Muud nõuded	21 300		21 300
Laenunõuded	21 300		21 300
Aruandev isik	40 629	40 629	
Kokku nõuded ja ettemaksed	63 717	42 417	21 300

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	3 406 352
Ostud ja parendused	286 169
Müügid	-498 018
31.12.2017	3 194 503
Ostud ja parendused	1
Müügid	-1 895 000
31.12.2018	1 299 504

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	78 725	76 025
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	5 473	4 801
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	1 946 050	

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Sõpruse Soojus OÜ	22 000	22 000			0%	eur	31.12.2019
Swedbank Liising AS	10 761	10 761			euribor+1%	eur	30.10.2019
Lühiajalised laenud kokku	32 761	32 761					
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	206 926			206 926	euribor+1%	eur	11.12.2021
Angero OÜ	8 855		8 855		0%	eur	2020
Sõpruse Tehnopark OÜ	106 523		106 523		0%	eur	2020
A.Uudmäe	35 151			35 151	0%	eur	2020
Pikaajalised laenud kokku	357 455		115 378	242 077			
Laenukohustised kokku	390 216	32 761	115 378	242 077			

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank Liising AS	12 396	12 396			euribor+1%	eur	30.10.2019
Sõpruse Soojus OÜ	22 000	22 000			0%	eur	31.12.2018
Meremaja OÜ	37 500	37 500			0%	eur	31.12.2018
Swedbank AS	27 045	27 045			euribor+1%	eur	31.12.2018
Mikrokapital OÜ	1 336 490	1 336 490			0%	eur	30.05.2018
Sõpruse Tehnopark OÜ	42 500	42 500			0%	eur	31.12.2018
Lühiajalised laenud kokku	1 477 931	1 477 931					
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	207 513			207 513	euribor+1%	eur	11.12.2021
Swedbank Liising AS	11 029			11 029	euribor+1%	eur	31.12.2019
Andrus Uudmäe	35 151			35 151	0%	eur	31.12.2019
Angero OÜ	59 254			59 254	0%	eur	31.12.2019
Sõpruse Tehnopark OÜ	64 023			64 023	0%	eur	31.12.2019
Pikaajalised laenud kokku	376 970			376 970			
Laenukohustised kokku	1 854 901	1 477 931		376 970			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	771 733	771 733
Kokku	771 733	771 733

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	87 249	87 249
Maksuvõlad	583	583
Saadud ettemaksed	1 268	1 268
Kokku võlad ja ettemaksed	89 100	89 100
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	118 054	118 054
Maksuvõlad	1 524	1 524
Saadud ettemaksed	1 268	1 268
Kokku võlad ja ettemaksed	120 846	120 846

Lisa 6 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	1 946 050	239 232
Kasum materiaalse põhivarade müügist	0	2 811
Kokku muud äritulud	1 946 050	242 043

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	11 280	11 280
Sotsiaalmaksud	3 768	3 768
Kokku tööjõukulud	15 048	15 048
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 8 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	1 895 000	0
Muud	0	107 690
Kokku muud ärikulud	1 895 000	107 690

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	452 510	35 151	21 300	260 429
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	106 523		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad			0	1 336 490

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		
Mikrokapital OÜ	527 510	75 000
Sõpruse Soojus OÜ		
Sõpruse Tehnopark OÜ		

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		
Meremaja OÜ	7 500	
Sõpruse Soojus OÜ	25 000	3 000
Sõpruse Tehnopark OÜ		42 500

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	5 640	5 640

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.06.2019

OÜ Sõpruse Majad (registrikood: 10956136) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS UUDMÄE	Juhatuse liige	31.08.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 312 443
Aruandeaasta kasum (kahjum)	44 554
Kokku	1 356 997

Jätta kasum jaotamata.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 312 443
Aruandeaasta kasum (kahjum)	44 554
Kokku	1 356 997

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	78725	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5094439
E-posti aadress	andrusu@online.ee