

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Sõpruse Ärimaja OÜ

registrikood: 11220963

tänavanimi, maja number: Pärnu mnt 141

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11314

telefon: +372 6805400

e-posti aadress: info@kapitel.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 11 Üldhalduskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Intressikulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

Sõpruse Ärimaja OÜ põhitegevuseks on Tallinnas Sõpruse pst. 145 asuva büroohoone omamine ja haldamine. Sõpruse Ärimaja on üks vähestest büroohonetest Eestis, kus töötavad nii päikesepaneelid kui koostootmisjaam, mis varustavad hoonet elektri ja soojusega. 2019. aasta sügisel pälvis büroohoone rahvusvahelise keskkonnasäästliku hoone sertifikaadi BREEAM In-Use tasemel Very Good hoone kohta (Part 1 – Asset Performance). 2022. aasta veebruaris väljastati sertifikaat ka hoone juhtimise kohta (Part 2 – Management Performance), tasemel Very Good. Tegemist on rahvusvahelise kvaliteedimärgiga, mis kinnitab hoone omaniku panustamist paremasse sisekliimasse ja töökeskkonda. Bürooohoonel on 5 korrust ning üüripinda ligikaudu 13 000 m². Bürooohoone esimesel korrusel paiknevad kaubandus- ja teeninduspinnad ning toitlustuskoht Sõpruse Bistro. Hoone II-V korrusel asuvad bürood. Hoone suurimaks üürnikuks on Elisa Eesti AS. Parkimine on korraldatud parkimismajas kahel tasapinnal ning külastajatele/klientidele maja ees. Külaliste parkimisalal asub elektriautode kiirlaadija ning parkimismajas elektriautode laadijad. Hoones on muuhulgas autopesula, eraldi ruum jalgrataste hoidmiseks ning riietus- ja pesuruumid.

2020. aasta märtsis alanud koroonaviiruse epideemiale jätkas ettevõtte 2021. aastal tavapäraselt majandustegevust ning investeringuid. Aruandeaastal suurenes ettevõtte käive 10% võrra valdavalt seoses edasimüüdud kommunaalkulude tõusuga. Aasta varem vähenes käive 3% tulenevalt üüritulude langusest. 2021. aastal jätkati parkimismaja parendamist, lisaks alustati hoone üldalade, sealhulgas liftihallide kaasajastamist. Seoses üürnike vahetusega uuendati ka üüripindade siseviimistlust.

2022. aastal plaanitakse jätkata tavapäraselt majandustegevust ning investeerida jätkuvalt hoone üüripindade kaasajastamisse ning üürnikele mõeldud lisateenuste arendamisse.

Ettevõtte ärikasum vähenes aruandeaastal 3%, mis oli tingitud haldus- ja turunduskulude kasvust. Ettevõtte puhaskasum kahanes aastaga 17% tulenevalt suuremast dividendimaksest ja sellega kaasnenud tulumaksukulust (2021. aastal 192 tuhat vs 2020. aastal 81 tuhat eurot). 2021. aasta novembris pikendati lõppev investeerimislaen SEB pangast kuni 2026. aasta novembrini ning suurendati laenusummat 2mEUR võrra. Pangalaen klassifitseeriti pikaajaliseks laenuks.

Olulisemad suhtarvud

	2021	2020
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	1602%	22%
Võlakordaja	71%	66%
Ärikasumimarginaal	42,5%	48,3%
Puhaskasumimarginaal	30,3%	40,4%
Omakapitali tootlus	14,5%	17,8%
Koguvarede tootlus	4,5%	5,8%
Lühiajalise võla kattekordaja	= käibevara/lühiajalised kohustused * 100	
Võlakordaja	= kohustused kokku/koguaktiva * 100	
Puhaskasumimarginaal	= puhaskasum/müügitulu * 100	
Ärikasumimarginaal	= ärikasum/müügitulu * 100	
Omakapitali tootlus (ROE)	= puhaskasum / perioodi keskmine omakapital * 100	
Koguvarede tootlus (ROA)	= puhaskasum/perioodi keskmised koguaktivad * 100	

2021. aastal ja 2020. aastal ettevõttel töötajad puudusid ja majandusala tegevust korraldas kontserni emaettevõtte AS Kapitel.

Juhatus koosneb kahest liikmest, kellele töötasu ei maksta.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 332 001	2 137 011	
Nõuded ja ettemaksed	171 348	61 132	2
Kokku käibevarad	4 503 349	2 198 143	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	12 860 666	13 172 114	4
Materiaalsed põhivarad	70 906	95 961	5
Kokku põhivarad	12 931 572	13 268 075	
Kokku varad	17 434 921	15 466 218	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	10 000 000	6
Võlad ja ettemaksed	278 520	70 284	7
Eraldised	2 550	2 149	
Kokku lühiajalised kohustised	281 070	10 072 433	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	12 000 000	0	6
Võlad ja ettemaksed	178 450	160 245	7
Eraldised	2 940	2 940	
Kokku pikaajalised kohustised	12 181 390	163 185	
Kokku kohustised	12 462 460	10 235 618	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 227 788	4 332 174	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	741 861	895 614	
Kokku omakapital	4 972 461	5 230 600	
Kokku kohustised ja omakapital	17 434 921	15 466 218	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	2 450 290	2 225 107	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 364 954	-1 127 713	10
Brutokasum (-kahjum)	1 085 336	1 097 394	
Turustuskulud	-19 261	-10 227	
Üldhalduskulud	-24 456	-13 774	11
Muud äritulud	1 309	0	
Muud ärikulud	-1 089	-52	
Ärikasum (kahjum)	1 041 839	1 073 341	
Intressikulud	-98 331	-96 583	13
Muud finantstulud ja -kulud	-9 787	251	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	933 721	977 009	
Tulumaks	-191 860	-81 395	8
Aruandeaasta kasum (kahjum)	741 861	895 614	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Sõpruse Ärimaja OÜ 2021. aasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise seaduse kohaselt on Sõpruse Ärimaja OÜ liigitatud väikeettevõtjaks, millest tulenevalt on koostatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenukohustused, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvaraobjekti ehitamise finantseerimisel laenuka on otseselt objekti valmistamisega seotud laenukasutuse kulutused arvatud objekti soetusmaksumusse.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäär on 3% aastas.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad**Materiaalne põhivara**

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640 eurot

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

Kasulike eluigade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Masinad ja seadmed 6 kuni 10 aastat

Muu materiaalne põhivara 5 aastat

Maad ei amortiseerita.

Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus "Varade väärtuse langus" kirjeldatud põhimõtetest.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kui immateriaalse vara kasulikku eluiga ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, eeldatakse, et kasulik eluiga on 10 aastat. Kasulike eluigade vahemikud on immateriaalse põhivara gruppidele järgmised:

Arvutitarkvara 1 kuni 5 aastat

Muu immateriaalne põhivara 1 kuni 5 aastat

Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt. Immateriaalse põhivara kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus „Varade väärtuse langus“ kirjeldatud põhimõtetest.

Varade väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse materiaalse ja immateriaalse põhivara puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (raha genereeriv üksus). Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud (v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kahjumi vähendamisenä

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustus tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. 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), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

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

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

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus dividendide saamiseks.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). (Neto)dividendide maksumääraks on 20/80. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	146 109	146 109
Muud nõuded	24 208	24 208
Ettemaksed	1 031	1 031
Kokku nõuded ja ettemaksed	171 348	171 348
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	59 796	59 796
Muud nõuded	260	260
Ettemaksed	1 076	1 076
Kokku nõuded ja ettemaksed	61 132	61 132

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	62 500	0
Käibemaks	19 980	29 215
Üksikisiku tulumaks	87	0
Erisoodustuse tulumaks	241	0
Sotsiaalmaks	150	0
Kohustuslik kogumispension	9	0
Töötuskindlustusmaksed	11	0
Intress	3	0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	22	17
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	83 003	29 232

Maksuvõlad on toodud lisa 7.

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	1 775 196	18 388 452	20 163 648
Akumuleeritud kulum	0	-6 991 534	-6 991 534
Jääkmaksumus	1 775 196	11 396 918	13 172 114
Ostud ja parendused	0	423 635	423 635
Amortisatsioonikulu	0	-735 083	-735 083
31.12.2021			
Soetusmaksumus	1 775 196	18 803 376	20 578 572
Akumuleeritud kulum	0	-7 717 906	-7 717 906
Jääkmaksumus	1 775 196	11 085 470	12 860 666

	2021	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 854 527	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	9 053	

Kinnistu Sõpruse pst.145 soetusmaksumus on 1 775 196 eurot.

Ehitise soetusmaksumuses on kapitaliseeritud pangalaenu intressid summas 456 072 eurot ja emattevõtte poolt antud laenu intressid summas 147 687 eurot.

Võlakohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute kohta on info toodud lisa 6.

Amortisatsioonikulu vt. lisa 10.

2020. aastal oli kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu 1 803 719 eurot ja kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud 33 465 eurot.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	229 178	2 107	231 285
Akumuleeritud kulum	-133 268	-2 056	-135 324
Jääkmaksumus	95 910	51	95 961
Amortisatsioonikulu	-25 004	-51	-25 055
31.12.2021			
Soetusmaksumus	157 386	0	157 386
Akumuleeritud kulum	-86 480	0	-86 480
Jääkmaksumus	70 906	0	70 906

Amortisatsioonikulu vt. lisa 10.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	12 000 000	0	12 000 000	0	intress 1,1% + 6 kuu EURIBOR	euro	13.12.2026
Pikaajalised laenud kokku	12 000 000	0	12 000 000	0			
Laenukohustised kokku	12 000 000	0	12 000 000	0			
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	10 000 000	10 000 000			intress 0.95% + 6 kuu EURIBOR	euro	13.12.2021
Lühiajalised laenud kokku	10 000 000	10 000 000					
Laenukohustised kokku	10 000 000	10 000 000	0	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2021	31.12.2020
Maa	1 775 196	1 775 196
Ehitised	11 085 470	11 396 918
Kokku	12 860 666	13 172 114

Pikaajalise pangalaenu andjaks on SEB AS, laenulimiidiga 12 miljonit eurot.

Laenu tagastatakse laenu tähtpäeval 13.12.2026.

Laenu tagamiseks on hüpoteek kinnistule Sõpruse pst.145 Tallinnas.

Laenu tagamiseks panditud varad vt. lisa 4.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	189 075	189 075	0	
Maksuvõlad	83 003	83 003	0	3
Muud võlad	6 442	6 442	0	
Saadud ettemaksed	178 450	0	178 450	
Kokku võlad ja ettemaksed	456 970	278 520	178 450	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	36 302	36 302	0	
Maksuvõlad	29 232	29 232	0	3
Muud võlad	4 750	4 750	0	
Saadud ettemaksed	160 245	0	160 245	
Kokku võlad ja ettemaksed	230 529	70 284	160 245	

Saadud ettemaksete all kajastatakse vastavalt üürilepingutele üürikelt laekunud tagatisraha. Saadud üüri ettemaksed tasaarveldatakse üürilepingu lõppedes.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2021 koosneb 1 osast nimiväärtusega 2 556 eurot, mille eest on täielikult tasutud.		

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali)

seisuga 31. detsember 2021 moodustas 4 969 649 eurot (31.12.2020: 5 227 788 eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt.

Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 3 975 719 eurot (31.12.2020: 4 182 230 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 993 930 eurot (31.12.2020: 1 045 558 eurot).

2021. aastal tasuti osanikele dividende summas 1 000 000 eurot (2020: 500 000 eurot), millega kaasnes dividendide tulumaksukulu summas 191 860 eurot (2020: 81 395 eurot).

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 450 290	2 225 107
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 450 290	2 225 107
Kokku müügitulu	2 450 290	2 225 107
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	2 450 290	2 225 107
Kokku müügitulu	2 450 290	2 225 107

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	591 927	445 004	
Riiklikud ja kohalikud maksud	8 718	8 718	
Amortisatsioonikulu	760 138	669 740	4, 5
Varakindlustus	4 171	4 251	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	1 364 954	1 127 713	

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kulud eraldiste moodustamiseks	2 550	0	
Tööjõukulud	2 409	0	12
Muud	19 277	13 472	
Pangateenused	200	254	
Aktsiate hooldustasu	20	48	
Kokku üldhalduskulud	24 456	13 774	

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Palgakulu	1 621	0	11
Sotsiaalmaksud	788	0	
Kokku tööjõukulud	2 409	0	

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	98 331	96 583	6
Kokku intressikulud	98 331	96 583	

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Sõpruse Investeeringud OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS Kapitel
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Võlad ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 190	2 999
Kokku võlad ja ettemaksed	2 190	2 999

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	73 329	73 766
Kokku ostetud	73 329	73 766

Sõpruse Ärimaja OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Ostudes teistelt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtetelt on kajastatud 2021. aastal:

- juhtimisteenust 65 580 eurot (2020: 63 660 eurot);
- muid teenuseid 7 749 eurot (2020: 10 106 eurot).

Emaettevõttele maksti 2021. aastal dividende summas 1 000 000 eurot (2020: 500 000 eurot).

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.04.2022

Sõpruse Ärimaja OÜ (registrikood: 11220963) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIT PALLO	Juhatuse liige	14.04.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Sõpruse Ärimaja OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab lühendatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt Sõpruse Ärimaja OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2021;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamus avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma lühendatud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi lühendatud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmisega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

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

Juhatus vastutab lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviitud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt lühendatud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviitud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et lühendatud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamus avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud lühendatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame lühendatud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Lauri Past

Vandeaudiitor, litsents nr 567

Rando Rand

Vandeaudiitor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

14. aprill 2022

Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Sõpruse Ärimaja OÜ (registrikood: 11220963) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	14.04.2022
RANDO RAND	Vandeaudiitor	14.04.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 227 788
Aruandeaasta kasum (kahjum)	741 861
Kokku	4 969 649
Jaotamine	
Dividendideks	-1 000 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 969 649
Kokku	3 969 649

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 227 788
Aruandeaasta kasum (kahjum)	741 861
Kokku	4 969 649
Jaotamine	
Dividendideks	-1 000 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 969 649
Kokku	3 969 649

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2450290	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6805400
E-posti aadress	info@kapitel.ee