

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

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	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 6 Laenukohustised	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Osakapital	14
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 11 Üldhalduskulud	15
Lisa 12 Intressikulud	15
Lisa 13 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeauditiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

Sõpruse Ärimaja OÜ põhitegevuseks on Tallinnas Sõpruse pst 145 asuva büroohoone omamine ja haldamine. 2007. aasta lõpus valminud 5-korruselises büroohoones on üüripinda ligikaudu 13 tuhat m². Hoone suurimaks üürnikuks on Elisa Eesti AS. Büroohoone esimesel korrusel paiknevad kaubandus- ja teeninduspinnad ning toitlustuskoht, 2.-5. korrusel asuvad bürood.

Parkimine on korraldatud 347-kohalise parkimismaja kahel tasapinnal ning külastajatele/klientidele maja ees. Külaliste parkimisalal asuvad elektriautode kiirlaadijad ning parkimismajas elektriautode laadijad. Hoones on muuhulgas autopesula, spordisaal, eraldi ruum jalgrataste hoidmiseks ning riietus- ja pesuruumid üürnike töötajatele.

Sõpruse Ärimaja on üks vähestest büroohoonetest 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) ning 2022. aasta veebruaris ka hoone juhtimise kohta (Part 2 – Management Performance) tasemel *Very Good*. Tegemist on rahvusvahelise kvaliteedimärgiga, mis kinnitab hoone omaniku panustamist paremasse sisekliimasse ja töökeskkonda.

2023. aastal jätkus ettevõttes tavapärane majandustegevus. Aruandeaastal vähenes ettevõtte käive 6% võrra ning üüritulud 4,5% võrra mitmete üüripindade ümberehituse tõttu kuna üüritulu sel perioodil ei laekunud.

Lisaks üüripindade kaasajastamisele jätkas ettevõtte 2023. aastal investeringutega ka hoone tehnosüsteemidesse, laiendas olemasolevat päikeseparki hoone katusel ning rajas uusi elektriautode laadimisjaamasid.

Tulenevalt intressikulude märgatavast kasvust (2023. aastal 506 tuhat vs 2022. aastal 156 tuhat eurot) ja tavapärasest suuremast tulumaksukulust väljamakstud dividendidelt, lõpetas ettevõtte 2023. aasta 20 tuhande eurose puhaskahjumiga.

Riskid ja riskijuhtimine

Igapäevatöös puutub Sõpruse Ärimaja kokku erinevate äritegevusega seotud riskidega.

Üürnikega seotud krediidiriski juhitakse valdavalt kas pangagarantiide/tagatisdeposiitide abil, samuti tegeldakse aktiivselt võlgnevuses olevate üürnikega.

Pangalaenude intressid on enamasti seotud Euroopa Keskpanga baasmäärade muutustega. Seega on ettevõtte üsna avatud intressiriskile. Intressiriskide maandamiseks hoiab ettevõtte laenude suhet varade turuväärtusesse mõõdukalt tasemel.

Likviidsusriski maandab ettevõtte piisava suurusega rahareservide abil. Pikaajaliste pangalaenude refinantseerimisvõimaluste väljaselgitamist alustatakse piisavalt vara, et valida sobivaim lahendus lõppeva pangalaenu refinantseerimiseks. Samuti on kontserni emaettevõttel piisavalt likviidsust, et vajadusel tagada tütarettevõtte likviidsus.

Valuutarisk ettevõttel puudub, sest kõik tehingud toimuvad eurodes.

Üldine majandusolukord

Siin ja edaspidi esitatud andmed pärinevad Swedbanki, Statistikaameti ja Colliers Internationali poolt avaldatud ülevaadetest.

2022. aastal alanud majanduslangus jätkus Eestis ka 2023. aastal. Selle peamiseks põhjuseks olevate sisendhindade järsu kasvu ning eksportturgude nõudluse languse kiiret pöördumist ei ole näha ka 2024. aastal. Valitsuskulude defitsiit ja tänane eelarvepoliitika ei luba riigil oluliselt majanduselu elavdada. Pigem vastupidi – täiendavate maksudega (käibemaksu ja tulumaksu tõus ning planeeritav uus auto- ja suhkrumaks) püütakse küll eelarve defitsiiti vähendada, kuid see toob kaasa majanduse jahtumise ning ostujõu vähenemise. Positiivse poole pealt võib välja tuua jätkuvalt madala tööpuuduse ning jaekaupmeeste rõõmuks lisandväärtuse järjest suurema ülekandumise tööandjatelt töövõtjatele, sest palkade kasv (2023. aastal 11% võrreldes aasta varasemaga) ületab jätkuvalt tootlikkuse kasvu.

Ärikinnisvara tehingute turg langes 2023. aastal rekordmadalale tasemele. Aasta kogumaht ületas Eestis napilt 150 miljoni euro piiri, olles aasta varasemast üle kahe korra madalam (2022. aastal 336 miljonit eurot) ning 2021. aasta rekordtasemest lausa neli korda madalam. Põhjused on peamiselt geopoliitilised, oma osa on ka majanduse üldisel jahtumisel ning jätkuvalt kõrgetel baasintressimääradel.

Büroopindade osas on turg samuti jahtumas – kui seni olid nõudlus ja pakkumine pigem tasakaalus, siis viimasel aastal on märgatavalt vähenenud nõudlus uute pindade järele ja kasvanud vakants eelkõige vanemates ja vähemefektiivsetes büroomajades. Sellest tulenevalt võib ka lähitulevikuks prognoosida konkurentsi kasvu ja üürihindade mõningast langust ning vakantsi suurenemist.

Sõpruse Ärimaja OÜ jätkab 2024. aastal investeringuid hoone tehnosüsteemide parenduseks ning üüripindade kaasajastamisse.

Olulisemad suhtarvud

	2023	2022
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	215%	1546%
Võlakordaja	79,9%	72,5%
Ärikasumimarginaal	30,0%	35,6%
Puhaskasumimarginaal	-0,7%	25,3%
Omakapitali tootlus	-0,5%	14,7%
Koguvarede tootlus	-0,1%	4,1%

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

2023. aastal ja 2022. aastal puudusid ettevõtteel töötajad ja majandusalast tegevust korraldas kontserni emaettevõtte AS Kapitel.

Juhatus koosneb kahest liikmest, kellele töötasu ei maksta.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	710 053	2 274 455	
Nõuded ja ettemaksed	112 470	151 904	2
Kokku käibevarad	822 523	2 426 359	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	2 000 000	1 600 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	12 875 007	12 946 441	4
Materiaalsed põhivarad	41 566	56 236	5
Kokku põhivarad	14 916 573	14 602 677	
Kokku varad	15 739 096	17 029 036	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	380 130	155 126	7
Eraldised	3 086	2 180	
Kokku lühiajalised kohustised	383 216	157 306	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	12 000 000	12 000 000	6
Võlad ja ettemaksed	193 532	189 294	7
Kokku pikaajalised kohustised	12 193 532	12 189 294	
Kokku kohustised	12 576 748	12 346 600	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 179 624	3 969 649	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 088	709 975	
Kokku omakapital	3 162 348	4 682 436	
Kokku kohustised ja omakapital	15 739 096	17 029 036	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	2 627 682	2 805 919	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 870 119	-1 775 745	10
Brutokasum (-kahjum)	757 563	1 030 174	
Turustuskulud	-5 884	-12 140	
Üldhalduskulud	-18 047	-18 977	11
Muud ärikulud	-561	-249	
Ärikasum (kahjum)	733 071	998 808	
Intressitulud	55 633	41 200	13
Intressikulud	-522 350	-152 963	12, 13
Muud finantstulud ja -kulud	15 883	256	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	282 237	887 301	
Tulumaks	-302 325	-177 326	8
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 088	709 975	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Sõpruse Ärimaja OÜ 2023. 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 akumulieeritud 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 rakendatavad amortisatsioonimäärad:

maa - ei amortiseerita,

ehitised - 3% aastas,

muud kapitaliseeritud kulutused 3 kuni 10 aastat.

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 akumulieeritud 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 akumulieeritud 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 kasulikkude 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 vähendamisena

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 kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (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 osapoolele. 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 õiglases väärtuses, 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.

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 2020.a. esimene arvesse võetav aasta.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	90 636	90 636	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	0	3
Laenunõuded	2 000 000	0	2 000 000	13
Muud nõuded	18 793	18 793	0	
Ettemaksed	3 041	3 041	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 112 470	112 470	2 000 000	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	129 017	129 017	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 749	2 749	0	3
Laenunõuded	1 600 000	0	1 600 000	13
Muud nõuded	17 512	17 512	0	
Ettemaksed	2 626	2 626	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 751 904	151 904	1 600 000	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	125 000	0	0
Käibemaks	0	8 082	2 749	0
Erisoodustuse tulumaks	0	32	0	0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	20	0	19
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	133 134	2 749	19

Maksude ettemaksed on välja toodud ka lisa 2 ning maksuvõlad 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				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2022				
Soetusmaksumus	1 775 196	19 249 895	449 832	21 474 923
Akumuleeritud kulum	0	-8 528 482		-8 528 482
Jääkmaksumus	1 775 196	10 721 413	449 832	12 946 441
Ostud ja parendused	0	22 587	821 146	843 733
Amortisatsioonikulu	0	-915 167	0	-915 167
Ümberliigitamised	0	902 575	-902 575	0
31.12.2023				
Soetusmaksumus	1 775 196	20 175 057	368 403	22 318 656
Akumuleeritud kulum	0	-9 443 649	0	-9 443 649
Jääkmaksumus	1 775 196	10 731 408	368 403	12 875 007

	2023	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 858 613	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	171 213	

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

Võlakohustiste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute kohta on info toodud lisa 6.

Amortisatsioonikulu vt. lisa 10.

2022. aastal oli kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu 1 945 804 eurot ja kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud 90 384 eurot, vt lisa 9.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Masinad ja seadmed	
31.12.2022		
Soetusmaksumus	157 386	157 386
Akumuleeritud kulum	-101 150	-101 150
Jääkmaksumus	56 236	56 236
Amortisatsioonikulu	-14 670	-14 670
31.12.2023		
Soetusmaksumus	157 386	157 386
Akumuleeritud kulum	-115 820	-115 820
Jääkmaksumus	41 566	41 566

Amortisatsioonikulu vt. lisa 10.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		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	12
Pikaajalised laenud kokku	12 000 000	0	12 000 000	0				
Laenukohustised kokku	12 000 000	0	12 000 000	0				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		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	12
Pikaajalised laenud kokku	12 000 000	0	12 000 000	0				
Laenukohustised kokku	12 000 000	0	12 000 000	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Maa	1 775 196	1 775 196
Ehitised	11 099 811	11 171 245
Kokku	12 875 007	12 946 441

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

Laen tagastatakse laenutähtpäeval 13.12.2026.

Laenu tagatiseks on hüpoteek kinnistule Sõpruse pst.145 Tallinnas.

Laenu tagatiseks panditud varad vt. lisa 4.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	208 375	208 375	0	
Võlad seotud osapooltele	5 926	5 926	0	13
Maksuvõlad	133 134	133 134	0	3
Muud võlad	32 695	32 695	0	
Saadud ettemaksed	193 532	0	193 532	
Kokku võlad ja ettemaksed	573 662	380 130	193 532	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	130 481	130 481	0	
Võlad seotud osapooltele	2 041	2 041	0	13
Maksuvõlad	19	19	0	3
Muud võlad	22 585	22 585	0	
Saadud ettemaksed	189 294	0	189 294	
Kokku võlad ja ettemaksed	344 420	155 126	189 294	

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

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2023 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 2023 moodustas 3 159 536 eurot (31.12.2022: 4 679 624 eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt.

Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 2 442 326 eurot (31.12.2022: 3 582 392 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 717 210 eurot (31.12.2022: 1 097 232 eurot). 2023. aastal tasuti osanikele dividende summas 1 500 000 eurot (2022: 1 000 000 eurot), millega kaasnes dividendide tulumaksukulu summas 302 325 eurot (2022: 177 326 eurot).

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 627 682	2 805 919
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 627 682	2 805 919
Kokku müügitulu	2 627 682	2 805 919
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	2 627 682	2 805 919
Kokku müügitulu	2 627 682	2 805 919

Müügitulu sisaldab kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu summas 1 858 613 eurot (2022: 1 945 804 eurot). Vt lisa 4.

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	925 415	937 070	
Riiklikud ja kohalikud maksud	8 718	8 718	
Amortisatsioonikulu	929 837	825 246	4, 5
Varakindlustus	6 149	4 711	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	1 870 119	1 775 745	

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2023	2022
Kulud eraldiste moodustamiseks	3 086	2 805
Muud	14 635	15 859
Pangateenused	286	273
Aktsiate hooldustasu	40	40
Kokku üldhalduskulud	18 047	18 977

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	522 350	152 963	6
Kokku intressikulud	522 350	152 963	

Lisa 13 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	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 926	2 041	7
Kokku võlad ja ettemaksed	5 926	2 041	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	1 600 000	0	1 600 000	41 200	2
Kokku antud laenud	0	1 600 000	0	1 600 000	41 200	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 600 000	400 000	0	2 000 000	55 633	2
Kokku antud laenud	1 600 000	400 000	0	2 000 000	55 633	

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	55 633	41 200
Kokku müüdnud	55 633	41 200

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	109 866	97 186
Kokku ostetud	109 866	97 186

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 tütaretevõtted);
- tegevjuhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Müükides on kajastatud kontserni emaettevõttele, Kapitel AS, antud laenult arvestatud laenuintressid. Laenu tagastamistähtaeg on 29.06.2025, alusvaluuta euro ja intressimäär 3%.

Ostudes teistelt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtetelt on kajastatud 2023. aastal:

- juhtimisteenust 102 000 eurot (2022: 90 000 eurot);
- muid teenuseid 7 866 eurot (2022: 7 186 eurot).

Emaettevõttele maksti 2023. aastal dividende summas 1 500 000 eurot (2022: 1 000 000 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: 15.04.2024

Sõpruse Ärimaja OÜ (registrikood: 11220963) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIT PALLO	Juhatuse liige	15.04.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Sõpruse Ärimaja OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab lühendatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Sõpruse Ärimaja OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2023;
- 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 arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestuseksptide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestuseksptide 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 aastaaruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega 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 läbiviidud 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 läbiviidud 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 auditiprotseduurid vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse 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.

Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Tatari 1, 10116 Tallinn

15. aprill 2024
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Sõpruse Ärimaja OÜ (registrikood: 11220963) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RANDO RAND	Vandeaudiitor	15.04.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 179 624
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 088
Kokku	3 159 536
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 179 624
Kokku	3 179 624

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 179 624
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 088
Kokku	3 159 536

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2627682	100.00%	Jah