

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Sõbra Ärikeskus OÜ

registrikood: 11372064

tänava/talu nimi, Tartu mnt 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 6507500

e-posti aadress: info@arcisrealestate.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Kasutusrent	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Muud äritulud	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Muud ärikulud	12
Lisa 13 Intressikulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	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 2023. aastal 1 095 408 eurot ja 2022. aastal 1 059 424 eurot
2023. aastal oli ettevõtte puhaskasumiks 728 224 eurot ja 2022. aastal 470 437 eurot.

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

		2023	2022
ROA	puhaskasum/vara	4,64%	3,12%
ROE	puhaskasum/omakapital	6,11%	4,21%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	käibevara/lühiajalised kohustused	1,13	0,81

2024. aastal plaanib ettevõtte jätkata samade tegevustega.

Jaanus-Janek Juss

Emil Ingemar Haraldsson

Juhatusel liige

Juhatusel liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 346 211	1 657 523	
Nõuded ja ettemaksed	99 588	97 811	2
Kokku käibevarad	2 445 799	1 755 334	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	13 250 000	13 300 000	3
Kokku põhivarad	13 250 000	13 300 000	
Kokku varad	15 695 799	15 055 334	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 105 021	2 105 021	5
Võlad ja ettemaksed	64 919	63 688	6
Kokku lühiajalised kohustised	2 169 940	2 168 709	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 611 710	1 700 700	5
Kokku pikaajalised kohustised	1 611 710	1 700 700	
Kokku kohustised	3 781 650	3 869 409	
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)	8 052 347	7 581 910	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	728 224	470 437	
Kokku omakapital	11 914 149	11 185 925	
Kokku kohustised ja omakapital	15 695 799	15 055 334	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	1 095 408	1 059 424	8
Muud äritulud	133	64	9
Mitmesugused tegevuskulud	-204 182	-188 760	10
Muud ärikulud	-50 000	-300 127	12
Ärikasum (kahjum)	841 359	570 601	
Intressikulud	-104 970	-92 120	13
Muud finantstulud ja -kulud	-8 165	-8 044	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	728 224	470 437	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	728 224	470 437	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Sõbra Ärikeskus OÜ 2023. 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Majandusaasta algas 01. jaanuaril 2023 ja lõppes 31. detsembril 2023.

Ettevõtte kasutab kasumiaruande skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruande nõuetele.

Raamatupidamise aruande arvnäitajad on esitatud eurodes.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub kas iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas või kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud ärikulud või muud ärikulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

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

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

Rendid

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

Ettevõtte kui rendileandja: kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis kinnisvarainvesteeringuna.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustused (võlad hankijatele, viitvõlad, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu 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 2024. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab 2021-2023 jaotatud ja maksustatud keskmistest netodividendidest. Sõbra Ärikeskus OÜ ei ole majandusaastatel 2021-2023 dividendide 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 aktsiaosaluse).

Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

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

Aruandekuupäevajärgsed sündmused

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

Aruandekuupäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	99 588	99 588
Ostjatelt laekumata arved	99 588	99 588
Kokku nõuded ja ettemaksed	99 588	99 588
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	97 811	97 811
Ostjatelt laekumata arved	97 811	97 811
Kokku nõuded ja ettemaksed	97 811	97 811

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	13 600 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-300 000
31.12.2022	13 300 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-50 000
31.12.2023	13 250 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 095 408	1 059 424
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-33 421	-26 700

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 õiglane väärtus on leitud kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Nii Võrus, Valgas, Kuressaares kui ka Haapsalus asuvate kinnisvarainvesteeringute nüüdisväärtuse leidmisel on võetud arvestusperioodiks 5-11 aastat, inflatsiooniks 2,1%-2,11% aastas, rendi kasvuks 2,1%-3%, diskontomääraks 10-10,25%, vakantsuseks 5%-10% ja väljumise kapitalisatsioonimääraks 7,75%-8,25%. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on leitud eeldusel, et rentnik täidab rendilepingust tulenevaid kohustusi.

2022. aasta õiglase väärtuse aluseks oli arvestusperioodiks 6-12 aastat, inflatsiooniks 2,1%-4,3% aastas, rendi kasvuks 2,1%-4,3%, diskontomääraks 9,3-9,9%, vakantsuseks 5%-10% ja väljumise kapitalisatsioonimääraks 7,2-7,8%.

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

	2023	2022
Kasutusrenditulu	1 095 408	1 059 424

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)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Kontsernikonto	2 016 031	2 016 031			-	EUR		14
Lühiajalised laenud kokku	2 016 031	2 016 031						
Pikaajalised laenud								
Nordea Bank ABP laen	1 700 700	88 990	1 611 710		2,75% + euribor	EUR	29.05.2025	
Pikaajalised laenud kokku	1 700 700	88 990	1 611 710					
Laenukohustised kokku	3 716 731	2 105 021	1 611 710					

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Kontsernikonto	2 016 031	2 016 031			-	EUR		14
Lühiajalised laenud kokku	2 016 031	2 016 031						
Pikaajalised laenud								
Nordea Bank ABP laen	1 789 690	88 990	1 700 700		2,75% + euribor	EUR	29.05.2025	
Pikaajalised laenud kokku	1 789 690	88 990	1 700 700					
Laenukohustised kokku	3 805 721	2 105 021	1 700 700					

Pangalaenu 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)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	19 625	19 625
Maksuvõlad	14 375	14 375
Muud võlad	30 919	30 919
Intressivõlad	30 919	30 919
Kokku võlad ja ettemaksed	64 919	64 919
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	23 838	23 838
Maksuvõlad	17 755	17 755
Muud võlad	22 095	22 095
Intressivõlad	22 095	22 095
Kokku võlad ja ettemaksed	63 688	63 688

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Potentsiaalne tulumaks	1 756 114	1 610 469
Kokku tingimuslikud kohustised	1 756 114	1 610 469

Seisuga 31.12.2023 oleks võimalik brutodividendidena välja maksta 8 780 571 eurot (31.12.2022: 8 052 347 eurot).

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 095 408	1 059 424	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 095 408	1 059 424	
Kokku müügitulu	1 095 408	1 059 424	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	1 095 408	1 059 424	3
Kokku müügitulu	1 095 408	1 059 424	

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum valuutakursi muutustest	133	64
Kokku muud äritulud	133	64

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 252	1 252
Juriidilised konsultatsioonid, raamatupidamine ja audit	7 861	7 544
Kindlustus	10 443	9 920
Pangateenused	884	853
Juhtimisteenus	144 512	129 513
Muud	39 230	39 678
Kokku mitmesugused tegevuskulud	204 182	188 760

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

2023. ega 2022. aastal ettevõttes töötajaid ei olnud.

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

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	50 000	300 000	3
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	124	
Muud	0	3	
Kokku muud ärikulud	50 000	300 127	

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	104 970	92 120
Kokku intressikulud	104 970	92 120

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 016 031	2 016 031	
Kokku laenukohustised	2 016 031	2 016 031	
Võlad ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	17 842	
Kokku võlad ja ettemaksed	0	17 842	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	6 514 584	4 498 553	2 016 031	0	
Kokku laenukohustised	0	6 514 584	4 498 553	2 016 031	0	5

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 016 031	0	0	2 016 031	0	
Kokku laenukohustised	2 016 031	0	0	2 016 031	0	5

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	91 308	77 858
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	53 204	51 655
Kokku ostetud	144 512	129 513

Aruandeaastal sooritatud ostud seotud osapooltelt koosnevad enamuses juhtimisteenustest 144 512 eurot (vt lisa 10).

Ühelegi seotud osapoolele 2023. ja 2022. aastal intresse ei arvestatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.05.2024

Sõbra Ärikeskus OÜ (registrikood: 11372064) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EMIL INGEMAR HARALDSSON	Juhatuse liige	21.05.2024
JAANUS JANEK JUSS	Juhatuse liige	21.05.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Sõbra Ärikeskus OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Sõbra Ärikeskus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 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 arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele 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 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 lahkneb oluliselt 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 arvamus. 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 asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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
Vandeaudiitori number 606

/digitaalselt allkirjastatud/
Liisa Piirsalu
Vandeaudiitori number 709

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Ahtri 4, 10151 Tallinn
27.05.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Sõbra Ärikeskus OÜ (registrikood: 11372064) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	27.05.2024
LIISA PIIRSALU	Vandeaudiitor	27.05.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 052 347
Aruandeaasta kasum (kahjum)	728 224
Kokku	8 780 571
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 780 571
Kokku	8 780 571

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1095408	100.00%	Jah