

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: Sõbra Ärikeskus OÜ

registrikood: 11372064

tänava/talu nimi, Roosikrantsi 11
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

valid:

postisihntnumber: 10119

maakond: Harju maakond

telefon: (372) 6 802 630

faks: (372) 6 802 631

e-posti aadress: info@gildrealestate.com

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 3 Laenukohustused	11
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Seotud osapooled	12
Lisa 7 Osakapital	13
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 10 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 11 Sündmused pärast bilansipäeva	14

Tegevusaruanne

Sõbra Ärikeskus OÜ põhitegevuseks on Saare maakonnas Kaarma Vallas, Lääne maakonnas Ridala vallas, Valga linnas ning Võru linnas asuvate kinnistute ja nendel paiknevatel ärihoonete omamine ning üürile andmine.

Ettevõtte on asutatud aprillis 2007. 2008. aastal omandas ettevõtte kassavoo projektidena neli Bauhof-keti kauplust, nendest kaks kauplust (Kuressaare ja Haapsalu) olid soetamise hetkeks valminud, üks valmis septembris (Valga) ja ühe kaupluse chitus valmis veebruaris 2009. aastal (Võru).

Aruandeaastal püsis rahavoog üüritulust stabiilne ning vastavalt sõlmitud üürilepingutele on võimalik üüre indekseerida, mis suurendab rahavoogu. 2010. aastal üürisummat ei indekseeritud üldise kinnisvaraturu madalseisu tõttu. Ettevõtte majandusseisu parandamiseks majandatakse projekte võimalikult kuluefektiivselt ning tekkinud kulud kaetakse renditulu arvelt. Kinnisvara haldamisega seotud kulud on vastavalt üürilepingule üürniku kanda.

Ettevõttel nõukogu puudub ja juhatusse kuulub 2 liiget. Juhatuse liikmetele juhatuse liikme tasusid makstud ei ole. Samuti ei ole ettevõttel ühtegi palgalist töötajat. Kõik vajalikud teenused ostetakse sisse.

Aastaaruande koostamisperioodil pole toimunud ühtegi erakordset sündmust, mis kalduks oluliselt kõrvale ettevõtte põhitegevusest.

Ettevõtte 2010. aasta majandusnäitajatest on olulisim 27 752 714 kroonine tegevuskasum (2009: -27 022 296 krooni), mis tulenes põhiliselt soetatud kinnisvara ümberhindluse kasumist summas 27 381 550 krooni (2009: -28 235 215 krooni) ja laenudega seotud finantskulust summas 14 751 659 krooni (2009: 13 700 680 krooni). Ettevõtte varade rentaablus (puhaskasum / varad kokku) 0,18 (2009: -0,21). Muid erakorralisi tegureid, mis oleksid ettevõtte majandustulemusi oluliselt mõjutanud, aruandeaastal ei esinenud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	6 355 675	3 499 053	
Nõuded ja ettemaksed	0	41 566	
Kokku käibevara	6 355 675	3 540 619	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	149 581 496	122 199 946	2
Kokku põhivara	149 581 496	122 199 946	
Kokku varad	155 937 171	125 740 565	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5 939 700	5 617 004	3
Võlad ja ettemaksed	27 788 847	19 659 106	4,5
Kokku lühiajalised kohustused	33 728 547	25 276 110	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	153 676 961	159 685 506	3,6
Kokku pikaajalised kohustused	153 676 961	159 685 506	
Kokku kohustused	187 405 508	184 961 616	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	368	368	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-59 261 419	-32 239 123	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 752 714	-27 022 296	
Kokku omakapital	-31 468 337	-59 221 051	7
Kokku kohustused ja omakapital	155 937 171	125 740 565	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	15 180 000	15 014 525	8
Muud äritulud	27 451 046	0	2
Mitmesugused tegevuskulud	-132 703	-199 597	9
Muud ärikulud	0	-28 235 215	2
Ärikasum (-kahjum)	42 498 343	-13 420 287	
Finantstulud ja -kulud	-14 745 629	-13 602 009	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	27 752 714	-27 022 296	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 752 714	-27 022 296	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	42 498 343	-13 420 287	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-27 381 550	28 235 215	2
Kokku korrigeerimised	-27 381 550	28 235 215	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	41 566	-431	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	51	-5 153 038	
Kokku rahavood äritegevusest	15 158 410	9 661 459	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-10 874 578	
Laekunud intressid	18 593	111 714	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	18 593	-10 762 864	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	9 119 162	3
Saadud laenude tagasimaksed	-5 685 849	-3 606 479	3
Makstud intressid	-2 183 093	-2 909 413	3
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-4 438 876	-3 702 032	3
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-12 307 818	-1 098 762	
Kokku rahavood	2 869 185	-2 200 167	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 499 053	5 712 262	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 869 185	-2 200 167	
Valuutakursside muutuste mõju	-12 563	-13 042	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 355 675	3 499 053	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2008	40 000	368	-32 239 123	-32 198 755
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-27 022 296	-27 022 296
31.12.2009	40 000	368	-59 261 419	-59 221 051
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	27 752 714	27 752 714
31.12.2010	40 000	368	-31 508 705	-31 468 337

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Sõbra Ärikeskus OÜ 2010. a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, 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 2010 ja lõppes 31. detsembril 2010. Raamatupidamise aruande arvnäitajad on esitatud Eesti kroonides.

Raha

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

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". 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.

Finantskohustused

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 õiglases väärtuses (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 bilansikuupäevast; või ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldisena enne bilansipäeva 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 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 nüüdsväärtuse summas). Eraldisi ei moodustata tulevaste perioodide kahjumite katmiseks.

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

Seotud osapooled

Sõbra Ärikeskus OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (osanikud ning osanikke kontrollivaid või nende üle olulist mõju oamavad isikud);
- b. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h osanike teised tütarettevõttjad);
- c. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- d. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Tulud

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

Tuludeks on peamiselt renditulu ning broneerimistasu. Broneerimistasu maksis rentnik nende hoonete eest, mis ei olnud valminud ning see arvutati igakuiselt vastavalt Sõbra Ärikeskus OÜ poolt makstud koguinvesteeringu summale (2008-2009). Rentnik tasus broneerimistasu kuni rendipinna üleandmiseni rentnikule.

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2008. a on maksumääraks 21/79 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasiliikkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust kontserni vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Kulud

Kulud kirjendatakse tekkepõhise arvestusprintsipi alusel.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja emaettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

Lisainformatsioon

Tuletisinstrumentid

Ettevõtte kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i katmaks intressimääraga seotud riske. Selliseid tuletisinstrumente kajastatakse algselt tema õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ja hiljem hinnatakse ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele. Kui õiglase väärtus on positiivne, kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustusena. Kasumid ning kahjumid tuletisinstrumentidelt kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ning kuluna.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmned bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
31.12.2008		98 886 512
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-28 235 215
Ümberklassifitseerimised		51 548 649
31.12.2009		122 199 946
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		27 381 550
31.12.2010		149 581 496
	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	15 180 000	15 014 525
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-87 945	-101 692

Kinnisvarainvesteeringu renditulu on teenitud ehituspoodide ketilt. Kusjuures Haapsalus ning Kuressaares asuvaid hooneid hakati välja rentima alates juuni 2008, Valgas asuvat hoonet alates september 2008 ning Võru hoonet alates veebruar 2009. Soetamisel olid Haapsalus ning Kuressaares asuvad hooned valmis, Valga hoone ehitamine oli pooleli (valmis september 2008) ning Võrus asuva Hoone ehitamist alustati pärast portfelli soetamist (valmis veebruar 2009).

Rentnikul on õigus 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.

Kinnisvarainvesteering on panditud ettevõtte kohustuse tagatiseks. Valga, Haapsalu, Võru ja Kuressaare poed on bilansipäeva seisuga kajastatud kinnisvarainvesteeringu koosseisus. 2009-ndal aastal klassifitseeriti Võru pood pärast selle valmimist ümber kinnisvarainvesteeringuks.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel on ettevõtte juhtkond lähtunud ettevõttevälise eksperdi Forum Fastighetsekonomi AB hindamisest, mis on läbi viidud aasta lõpu seisuga, ja kus kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on leitud kasutades tulumeetodit.

Lisa 3 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaal	102 580 862	5 939 700	27 373 539	69 267 623	1 kuu EURIBOR + 1,5%	EUR	20.05.2018	
AEVS Pasadena AB	49 599 722	0	0	49 599 722	10%	EUR	20.05.2018	6
AEVS Pasadena AB	1 800 000	0	0	1 800 000	10%	EEK	20.05.2018	6
Eastern Europe Real Estate Investment Fund	5 511 077	0	0	5 511 077	10%	EUR	20.05.2018	6
Eastern Europe Real Estate Investment Fund	125 000	0	0	125 000	10%	EEK	20.05.2018	6
Pikaajalised laenud kokku	159 616 661	5 939 700	27 373 539	126 303 422				
Laenukohustused kokku	159 616 661	5 939 700	27 373 539	126 303 422				

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaal	108 266 711	5 617 004	25 886 173	76 763 534	1 kuu EURIBOR + 1,5%	EUR	20.05.2018	
AEVS Pasadena AB	49 599 722	0	0	49 599 722	10%	EUR	20.05.2018	6
AEVS Pasadena AB	1 800 000	0	0	1 800 000	10%	EEK	20.05.2018	6
Eastern Europe Real Estate Investment Fund	5 511 077	0	0	5 511 077	10%	EUR	20.05.2018	6
Eastern Europe Real Estate Investment Fund	125 000	0	0	125 000	10%	EEK	20.05.2018	6
Pikaajalised laenud kokku	165 302 510	5 617 004	25 886 173	133 799 333				
Laenukohustused kokku	165 302 510	5 617 004	25 886 173	133 799 333				

Pikaajaline pangalaen võeti 2008. aastal Nordea pangast. Laenu alusvaluutaks on euro ning intressimäär on ujuv. Aruande perioodil maksti laenu tagasi summas 5 685 849 krooni (2009: 3 606 479 krooni). Saadud laenult on aruandeperioodil arvestatud intresse summas 2 193 994 krooni (2009: 2 791 524 krooni). 31.12.2010 seisuga intressikohustus summas 112 335 krooni (31.12.2009: 101 434 krooni).

Ujuvast intressimäärast tulenevate intressiriskide maandamiseks on Nordea Bank Finland Plc-ga sõlmitud intressi swapi leping. Intressi swapi negatiivne turuväärtus 31.12.2010 seisuga on kajastatud bilansis võlgade ja ettemaksete all summas 12 457 713 krooni (31.12.2009: 10 042 504 krooni). Intressi swapi lepingu ümberhindlusest tekkinud kulu on kajastatud finantstulude ja -kulude all summas -6 854 085 krooni (2009: -5 200 759 krooni) (lisa 10). Aruandeaasta jooksul tasuti intressiswapi makseid summas 4 438 876 krooni (2009: 3 702 032 krooni).

Laenud AEVS Pasadena AB-lt ning Eastern Europe Real Estate Investment Fund-lt saadud lanude täpsem informatsioon on toodud lisa 6.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	60	24 000	
Maksuvõlad	252 989	248 998	5
Intressivõlad	15 043 085	9 328 604	
Tuletistehingud	12 457 713	10 042 504	3
Aruandeperioodil maksmata kulud	35 000	15 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	27 788 847	19 659 106	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	252 989	248 998
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	252 989	248 998

Lisa 6 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AEVS Pasadena AB
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Rootsi
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Sveafastigheter Fund II AB
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Rootsi

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010	31.12.2009
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	64 852 876	59 712 903

Sõbra Ärikeskus OÜ emaettevõtteks on 90% Rootsi ettevõttele AEVS Pasadena AB ning 10% kuulub Eesti ettevõttele SA Holding OÜ. SA Holding OÜ 100% omanikuks on Eestis registreeritud kinnisvarafond Eastern Europe Real Estate Investment Fund (EEREIF). Käesoleva aruande mõttes loetakse seotud osapooleks ka EEREIF.

Ettevõtte sai AEVS Pasadena AB-lt laenu 2008. aastal summas 51 399 722 krooni ning EEREIF-lt summas 5 636 077 krooni. Hiljem laenu juurde saadud ei ole. AEVS Pasadena AB-lt saadud laenult on arvestatud aruandeperioodil intresse summas 5 139 972 krooni (2009: 5 139 972 krooni) ning EEREIF-lt saadud laenult 563 608 krooni (2009: 563 608 krooni). Intresse tasutud ei ole.

Lisa 7 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	2	2

Ettevõtte osakapital koosneb kahest osast, millest ühe nimiväärtus on 36 000 krooni ja teise osa nimiväärtus on 4 000 krooni.

Ettevõtte jaotamata kahjum seisuga 31. detsember 2010 moodustas 31 508 705 krooni (31.12.2009 seisuga kahjum 59 261 419 krooni).

Kahjum kaetakse tulevaste perioodide kasumi arvelt. Ettevõtte negatiivne omakapital on tingitud kinnisvaraturu üldisest langusest.

Lisa 8 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	15 180 000	15 014 525
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	15 180 000	15 014 525
Kokku müügitulu	15 180 000	15 014 525
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Renditulu	15 180 000	15 014 525
Kokku müügitulu	15 180 000	15 014 525

Kogu müügitulu teeniti Eestis ruumide rentimisest 15 180 000 krooni (2009: 15 014 525 krooni).

Järgmiste perioodide renditulu mittekatestatavatest	31.12.2010	31.12.2009
rendilepingutest:	75 800 000	75 800 000
s.h kuni 1 aasta	15 180 000	15 180 000
1-5 aastat	60 720 000	60 720 000

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Raamatupidamine ja audiitorkontroll	35 000	90 000
Kindlustus	70 951	85 866
Maamaks	16 994	15 826
Pangateenused	3 676	3 614
Muud	6 082	4 291
Kokku mitmesugused tegevuskulud	132 703	199 597

Lisa 10 Finantstulud ja -kulud (kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Intressitulud	18 593	111 714	
Intressikulud	-7 897 574	-8 495 104	3,6
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-12 563	-13 042	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-4 818	
Kahjum tuletistehingutest	-6 854 085	-5 200 759	3
Kokku finantstulud ja -kulud	-14 745 629	-13 602 009	

Lisa 11 Sündmused pärast bilansipäeva

2010. aasta lõpu seisuga on ettevõtte omakapital negatiivne 31,5 miljoni krooni ulatuses ja ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad lühiajalisi varasid 27,4 miljoni krooni võrra. Ettevõtte juhatuse hinnangul ei ole tegemist pikaajalise probleemiga, mis seaks küsimuse alla ettevõtte jätkusuutlikkuse, kuna tegemist on sisuliselt 2008.a. tegevust alustanud ettevõttega, mis tegi 2008.a. ja 2009.a. ulatuslikke investeeringuid ja kulutusi. Nüüdseks laekuvad igakuiselt rendimaksed ligi 1,3 miljoni krooni ulatuses, mis katavad jooksvaid kohustusi (sh laenu intresse ja graafikujärgseid põhiosa tagasimakseid). Ettevõtte on analüüsinud rahavoo positsiooni 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast ja ei ole tuvastanud võimalikke likviidsusprobleeme, mistõttu on ettevõtte juhtkond pidanud põhjendatuks koostada käesolev aruanne tegevuse jätkuvuse põhimõttest lähtuvalt.

Emaettevõttega AEVS Pasadena sõlmitud kokkuleppe kohaselt on emaettevõtte valmis majandusraskuste korral ettevõtet finantsiliselt toetama ja tegema lisainvesteeringuid ettevõtte majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks.

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti eurotooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris Ettevõtte sellest kuupäevast alates oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011. aasta ja järgnevaid finantsaruandeid hakatakse koostama eurodes. Võrdlusandmed konverteeritakse ametliku üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR.

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Sõbra Ärikeskus OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Sõbra Ärikeskus OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2010 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on lisatud meie poolt identifitseerituna käesolevale järeldusotsusele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamislike hinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab lisatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Sõbra Ärikeskus OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamust mittemõjutavad asjaolud

Tegemata märkust meie arvamuses juhime Teie tähelepanu raamatupidamisaruande lisale nr. 11. Ettevõtte omakapitali seisuga 31. detsember 2010 ei vasta Eesti Vabariigi Äriseadustikus viidatud nõuetele. Ettevõtte omanike kommentaarid ettevõtte omakapitali Eesti Vabariigi Äriseadustikuga vastavusse viimise tegevusplaanide kohta on toodud eelpool nimetatud lisas. Ettevõtte omanikud on kinnitanud, et ettevõtte jätkab jätkuvalt tegutsevana, mistõttu on juhatus koostanud käesoleva aruande tegevuse jätkuvuse printsiibist lähtuvalt.

Tallinn, 30. mai 2010



Ivar Kiigemägi
Vandeauditori number 527
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58



Urmo Kallakas
Vandeauditori number 542

Juhatuse liikmete allkirjad 2010 majandusaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame Sõbra Ärikeskus OÜ 2010. a majandusaasta aruande:



Matti-Pekka Sävelkoski
Juhatuse liige



Gren Noormets
Juhatuse liige

27. Mai 2011

Aruande elektroonilised kinnitused

Sõbra Ärikeskus OÜ (registrikood: 11372064) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Merilyn Uljata	Sisestaja	01.06.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-59 261 419
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 752 714
Kokku	-31 508 705
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-31 508 705
Kokku	-31 508 705
Aruandeperioodi kasumi arvelt kaetakse eelmistel perioodidel tekkinud kahjumit.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	15180000	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6802630
Faks	+372 6802631
E-posti aadress	info@gildrealestate.com
Veebilehe aadress	www.gildrealestate.com