

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Sikupilli Keskus OÜ

registrikood: 12134734

tänava/talu nimi, Tartu mnt 87

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10112

telefon: +372 5015190

e-posti aadress: hindrek.leppsalu@citypro.ee

Sisukord

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 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 6 Laenukohustised	14
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 9 Osakapital	16
Lisa 10 Müügitulu	16
Lisa 11 Tööjõukulud	17
Lisa 12 Muud ärikulud	17
Lisa 13 Intressikulud	17
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	17
Lisa 15 Seotud osapooled	17
Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva	19
Aruande allkirjad	20
Vandeauditiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

Ettevõtte

Sikupilli Keskus OÜ (endise ärinimega Saue Kungla OÜ) asutati 2011.a.
Ettevõttele kuulub aadressil Tartu mnt. 87, Tallinn asuv kinnistu, millel asub Sikupilli Kaubanduskeskus.

Olulised sündmused

2018.a. oli ettevõtte põhitegevuseks Sikupilli Kaubanduskeskuse äripindade väljaüürimine.

Sikupilli Keskus OÜ lõpetas 2018.a. majandusaasta 3 672 542 euro suuruse müügituluga (2017.a.: 3 533 157 eurot). Kahjum kinnisvarainvesteeringu väärtuse ümberhindlusest moodustas 2018.a. 195 905 eurot (2017.a.: 70 959 eurot.). Aruandeaasta ärikasum oli 2 127 684 eurot (2017.a.: 2 406 489 eurot). 2018.a. puhaskasum moodustas 1 467 272 eurot (2017.a.: 1 734 393 eurot).

Investeeringud

2018.a. investeeriti Sikupilli Kaubanduskeskuse parendamiseks 114 408 eurot (2017.a.: 61 226 eurot).

Riskide hindamine

Ettevõtte peamised äririskid on seotud tarbijate ostujõuga ning ostukeskuse äripindade hõivatuse määraga.

Töötajad

Ettevõttes töötajaid ei ole. Juhatusel liikmele 2018.a. arvestatud tasu moodustas 8 400 eurot (2017.a.: 8 400 eurot).

Osanikud

Ettevõtte ainuosanik oli kuni 21.12.2018.a. Reval Property B.V.
Alates 21.12.2018.a. on Sikupilli Keskus OÜ osanikud Nevada Invest OÜ 50% ja Mornington Sikupilli OÜ 50%.

Peamised finantssuhtarvud ja -näitajad:

	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Müügitulu (eurodes)	3 672 542	3 533 157
Puhaskasum (eurodes)	1 467 272	1 734 393
Puhaskasumi marginaal (%)	39,95%	49,09%
Likviidsuse näitaja	0,07	0,69
ROA (%)	4,45%	5,23%
ROE (%)	14,99%	20,72%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhaskasumi marginaal (%) = Puhaskasum / Müügitulu x 100
Likviidsuse näitaja (kordades) = Käibevarad / Lühiajalised kohustused
ROA (%) = Puhaskasum / Koguvara x 100
ROE (%) = Puhaskasum / Omakapital x 100

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Sikupilli Keskus OÜ 2019. aasta peamine eesmärk on jätkata põhitegevusega ning hoida kõrgel äripindade hõivatuse määra.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruandekuupäeva lõppesid pangaga peetavad läbirääkimised, allkirjastati lepingu lisa laenu tagasimaksmise tähtaja pikendamiseks ja kooskõlastati uus maksegraafik. Uus pangalaenu tagasimakse tähtaeg on 30.04.2022.a.

Hindre Leppsalu

Sikupilli Keskus OÜ
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	810 452	944 827	
Nõuded ja ettemaksed	323 916	287 758	2
Kokku käibevarad	1 134 368	1 232 585	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	31 856 719	31 938 216	5
Kokku põhivarad	31 856 719	31 938 216	
Kokku varad	32 991 087	33 170 801	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	16 036 056	1 157 810	6
Võlad ja ettemaksed	412 990	630 242	7
Kokku lühiajalised kohustised	16 449 046	1 788 052	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 753 076	23 011 056	6
Kokku pikaajalised kohustised	6 753 076	23 011 056	
Kokku kohustised	23 202 122	24 799 108	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	77 500	77 500	9
Ülekurss	700 000	700 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 544 193	5 859 800	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 467 272	1 734 393	
Kokku omakapital	9 788 965	8 371 693	
Kokku kohustised ja omakapital	32 991 087	33 170 801	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	3 672 542	3 533 157	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-926 756	-771 826	
Mitmesugused tegevuskulud	-411 025	-272 711	
Tööjõukulud	-11 172	-11 172	11
Muud ärikulud	-195 905	-70 959	5,12
Ärikasum (kahjum)	2 127 684	2 406 489	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	-412	4
Intressitulud	405	278	
Intressikulud	-648 217	-671 962	13
Muud finantstulud ja -kulud	-100	0	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 479 772	1 734 393	
Tulumaks	-12 500	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 467 272	1 734 393	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 127 684	2 406 489	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	195 905	70 959	5,12
Kokku korrigeerimised	195 905	70 959	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-35 858	-4 959	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-14 234	15 720	
Kokku rahavood äritegevusest	2 273 497	2 488 209	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-120 544	-56 111	
Antud laenud	0	-15 000	
Laekunud intressid	105	91	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-120 439	-71 020	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-1 379 734	-1 139 192	6
Makstud intressid	-857 599	-1 088 944	7,13
Makstud dividendid	-50 000	0	15
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-100	0	14
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 287 433	-2 228 136	
Kokku rahavood	-134 375	189 053	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	944 827	755 774	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-134 375	189 053	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	810 452	944 827	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	77 500	700 000	5 859 800	6 637 300
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 734 393	1 734 393
31.12.2017	77 500	700 000	7 594 193	8 371 693
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 467 272	1 467 272
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-50 000	-50 000
31.12.2018	77 500	700 000	9 011 465	9 788 965

Vt. ka lisa 8, 9 ja 15.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Sikupilli Keskus OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga (EFS). EFS on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid, mis on kehtestatud rahandusministri määrusega.

2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardist lähtuva keskmise suurusega ettevõtte aastaaruandena.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtudes põhimõttest, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu).

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest saadava tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad soetusmaksumuses või korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvara väärtuse langusele. Juhul, kui ettevõtte juhatusel on kahtlusi mõne varaobjekti väärtuse langemise suhtes alla selle bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara väärtuse test.

Individuaalselt oluliste finantsvarade väärtuse langust hinnatakse iga objekti jaoks eraldi. Selliste finantsvarade, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, väärtuse langust hinnatakse kogumina.

Juhul, kui esineb väärtuse langusele viitavaid tunnuseid, hinnatakse finantsvara alla järgnevalt:

- õiglasel väärtusel kajastatavaid finantsvarasid tuleb hinnata alla nende õiglase väärtuseni;
- korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni.

Finantsvarade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kuluna.

Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus kuni summani, mis on madalam kahest alljärgnevast summast:

- finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtus;
- bilansiline jääkväärtus korrigeeritud soetusmaksumuses juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud.

Allahindluste tühistamisi kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes samal kulukirjel vastukandena. Sama kulu puudumisel aruandeperioodil kajastatakse allahindluse tühistamisi "muude äritulude" kirjel.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha lähenditena kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. panga arvelduskontodel olev raha ja kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid.

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil ning investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid otsemeetodil.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse kõiki ettevõtteid, mille üle teisel ettevõttel (emaettevõttel) on valitsev mõju. Valitseva mõju olemasolu eeldatakse juhul kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõigusest, v.a erandjuhud kui on võimalik selgelt tõendada, et sellise hääleõigusega ei kaasne valitsevat mõju. Valitsev mõju eksisteerib ka siis, kui emaettevõttele kuulub tütarettevõttes 50% või vähem hääleõigusest, kuid emaettevõtte:

- a) omab tegelikku valitsevat mõju rohkem kui 50% hääleõiguse üle kokkuleppe alusel teiste investoritega;
- b) omab ettevõtte finants- ja tegevuspoliitika üle valitsevat mõju põhikirja või lepingu alusel;
- c) suudab määrata või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest;
- või
- d) suudab määrata tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani koosolekute otsuseid.

Sidusettevõteteks loetakse kõiki ettevõtteid, mille üle investorettvõtte omab olulist, kuid mitte valitsevat mõju. Sidusettevõteteks loetakse ka neid ühisettevõtteid, mille tegevuse üle on omanikel ühine valitsev mõju. Olulise mõju olemasolu eeldatakse juhul kui investorettvõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusest, v.a erandjuhud kui on võimalik selgelt tõendada, et sellise hääleõigusega ei kaasne olulist mõju. Olulise mõju olemasolu iseloomustavad tavaliselt järgmised asjaolud:

- a) esindatus investeerimisobjekti tegevjuhtkonnas või kõrgemas juhtorganis;
- b) osalemine investeerimisobjekti äripoliitiliste otsuste tegemisel;
- c) olulised tehingud investori ja investeerimisobjekti vahel;
- d) investori ja investeerimisobjekti juhtkondade osaline kattumine;
- e) tehnilise informatsiooni vahetamine investori ja investeerimisobjekti vahel.

Valitseva või olulise mõju olemasolu kindlakstegemisel võetakse arvesse ka optioone või konverteeritavaid instrumente, mida on kohehelt võimalik aktsiateks vahetada ilma täiendavate tingimusteta.

Aruandekohuslase sidusettevõtete aktsiad näidatakse pikaajaliste finantsinvesteeringutena. Sidusettevõtete aktsiad on bilansis kajastatud kasutades kapitaliosaluse meetodit, mille kohaselt alginvesteeringut on korrigeeritud ettevõttest saadud kasumi (kahjumiga) ning laekunud dividendidega.

Kapitaliosaluse meetodi kasum (kahjum) sisaldab järgmisi elemente:

- a) investori osalus investeeringuobjekti (pärast omandamiskuupäeva tekkinud)kasumis (kahjumis);
- b) omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsioon;
- c) investori ja investeeringuobjekti omavahelistest tehingutest tekkinud realiseerimata kasumi (kahjumi) elimineerimine;
- d) võimalikud allahindlused investeeringu väärtuse langusest

Kui investeerija osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Alles siis, kui investeerija osa investeeringuobjekti kasumist ületab varasemate aastate kahjumi, võetakse investeering uuesti arvele.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Maa või hoone, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses ega hoita müügiks tavapärase äritegevuse käigus, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

Erialgsele soetusmaksumusele lisatakse perioodi jooksul tehtud parenduste maksumus.

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Kinnisvarainvesteeringud hinnatakse ettevõtte poolt igal aruandekuupäeval ümber lähtudes investeeringu tulevaste perioodide eeldatavatest rahavoogudest ning amortisatsiooni neilt ei arvestata. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse lepingulisi kohustisi tasuda teisele osapoolale raha või muid finantsvarasid.

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade ja -kohustiste oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Õiglases väärtuses kajastatavaid finantsinstrumente hinnatakse igal aruandekuupäeval ümber nende õiglasele väärtusele. Muude õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algses soetusmaksumuses miinus põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Võetud laenud

Intressikandvad pangalaenud ja muud laenud kajastatakse esmaselt saadud raha summas. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustisi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algselt soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimakssetega.

Võetud laenudega seotud tehingutasud kajastatakse kasumiaruandes kuludena lineaarselt laenu lõpptähtajani jäänud perioodi jooksul. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil.

Tuletisinstrumendid

Ettevõtte kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i, et maandada intressimäära muutumisega seotud riske. Sellised tuletisinstrumendid võetakse arvele õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ning hinnatakse hiljem ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele aruandekuupäevaks. Positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrument kajastatakse varana ning vastupidisel juhul kohustisena. Tuletisinstrumendi õiglase väärtuse muutusest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi finantstuluna või finantskuluna.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne aruandekuupäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustis, kohustise realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st. osutatud teenuste eest saadavates summades. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Kinnisvara käituse tulu all on kajastatud edasimüüdud kinnisvarainvesteeringu teenindamiseks, korrashoiuks ja säilimiseks tehtud kulud, sh. kommunaal-, hooldus-, puhastus- ja valveteenuste kulud ning ka mitmesuguste tegevuskulude all kajastatud reklaami- ja turundustegevuse kulud.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kinnisvara käituskulude all on kajastatud kinnisvarainvesteeringu teenindamiseks, korrashoiuks ja säilimiseks tehtud kulud, sh. kommunaal-, hooldus-, koristus- ja puhastusteenuste kulud, valveteenuste kulud ning halduskulud.

Maksustamine

Potentsiaalne tulumaks dividendidelt ja muudelt kasumi eraldistelt

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud, vaid dividendina ja muus vormis jaotatud kasumilt, samuti omakapitalist tehtavate väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemakseid. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse äriühingu poolt dividendina ja muus vormis jaotatud kasum tulumaksuga, mille määr on 20/80.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel või kapitali vähendamisel. Väljamaksega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Sikupilli Keskus OÜ aastaaruandes loetakse seotud osapoolteks:

- a) omanikke;
- b) tütar- ja sidusettevõtteid;
- c) tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- d) eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Ettevõtte emaettevõtteks oli kuni 21.12.2018 Reval Property B.V., kellele kuulus 100% ettevõtte hääleõigusest. Alates 21.12.2018 on Sikupilli Keskus OÜ emaettevõtteks Nevada Invest OÜ 50% ja Mornington Sikupilli OÜ 50%.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste 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 kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	300 290	300 290	
Ostjatelt laekumata arved	300 290	300 290	
Nõuded seotud osapoolte vastu	21 631	21 631	15
Muud nõuded	998	998	
Viitlaekumised	998	998	
Ettemaksed	997	997	
Tulevaste perioodide kulud	997	997	
Kokku nõuded ja ettemaksed	323 916	323 916	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	271 916	271 916	
Ostjatelt laekumata arved	271 916	271 916	
Nõuded seotud osapoolte vastu	15 331	15 331	15
Ettemaksed	511	511	
Tulevaste perioodide kulud	511	511	
Kokku nõuded ja ettemaksed	287 758	287 758	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	14 629	1 351
Käibemaks	12 710	36 373
Üksikisiku tulumaks	137	136
Sotsiaalmaks	462	462
Kohustuslik kogumispension	14	21
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12	13
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	27 964	38 356

Vt. ka lisa 7.

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2018					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
33273612	Genesis Investments B.V.	Holland	kinnisvaraala tegevus	35	35

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2018
Genesis Investments B.V.	0	0	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	0	0

Seisuga 31.12.2018 ületab investeerija osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeinguobjekti kahjumis investeeinguobjekti bilansilise väärtuse, seetõttu on vähendatud investeeingu bilansilist väärtust nullini ning kahjumiosa, mis ületab investeeingu bilansilist väärtust, kajastatakse bilansiväliselt.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	31 947 949
Ostud ja parendused	61 226
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-70 959
31.12.2017	31 938 216
Ostud ja parendused	114 408
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-195 905
31.12.2018	31 856 719

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 792 889	2 719 645
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-469 300	-242 197

Kinnisvarainvesteeringu haldamisega seotud kulud, mis jäid ettevõtte kanda, moodustasid 2018.a. 469 300 eurot (2017: 242 197 eurot), netotulu kinnisvarainvesteeringult oli 2018.a. 2 323 589 eurot (2017: 2 477 448 eurot).

Aadressil Tartu mnt. 87, Tallinn asuvale kinnistule on Swedbank AS kasuks seatud hüpoteegid summas 20 945 600 eurot, 1 354 400 eurot ja 2 400 000 eurot.

Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused ja märged, käsutusõiguse kitsendused: üürileping, ostueesõigus, isiklik kasutusõigus.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutati sõltumatu eksperdi hinnangut.

Vt. ka lisa 10 ja 12.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank AS laen	16 036 056	16 036 056			3-kuu EURIBOR (kuid mitte vähem kui 0) + 1,6%	EUR	30.04.2019
Lühiajalised laenud kokku	16 036 056	16 036 056					
Pikaajalised laenud							
Emaettevõtja laen*	3 376 022	0	3 376 022	0	5,5%	EUR	31.12.2020
Seotud osapoolte laenud*	3 377 054	0	3 377 054	0	5,5%	EUR	31.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	6 753 076	0	6 753 076	0			
Laenukohustised kokku	22 789 132	16 036 056	6 753 076	0			

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS laen	17 193 866	1 157 810	16 036 056	0	3-kuu EURIBOR (kuid mitte vähem kui 0) + 1,6%	EUR	30.04.2019
Emaettevõtja laen	6 975 000	0	6 975 000	0	5,5%	EUR	31.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	24 168 866	1 157 810	23 011 056	0			
Laenukohustised kokku	24 168 866	1 157 810	23 011 056	0			

* Emaettevõtte andis 2018.a. üle pikaajalise laenu lepingu kogusummas 6 975 000 eurot 50-% osaluse omandanud uuele emaettevõttele ja kolmele seotud osapooltele.

Vt. ka lisa 13, 15 ja 16.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	107 693	107 693
Võlad töövõtjatele	700	700
Maksuvõlad	27 964	27 964
Muud võlad	169 143	169 143
Intressivõlad	164 243	164 243
Muud viitvõlad	4 900	4 900
Tagatisraha *	107 490	107 490
Kokku võlad ja ettemaksed	412 990	412 990
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	106 715	106 715
Võlad töövõtjatele	700	700
Maksuvõlad	38 356	38 356
Muud võlad	378 525	378 525
Intressivõlad	373 625	373 625
Muud viitvõlad	4 900	4 900
Tagatisraha *	105 946	105 946
Kokku võlad ja ettemaksed	630 242	630 242

* Ettevõtte hoiab tagatisraha eraldi arvelduskontol.

Vt. ka lisa 3 ja 15.

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	7 209 172	6 075 354
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 802 293	1 518 839
Kokku tingimuslikud kohustised	9 011 465	7 594 193

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või aruandekuupäeva seisuga ületada jaotuskõlblikku kasumit.

Üldine maksumäär dividendidelt ning muudelt kasumieraldistelt on 2019.a. jätkuvalt 20% (20/80 dividendide netosummast), kuid alates 01.01.2019 kohaldub tulumaksuseaduse alusel regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% (14/86 dividendide netosummast). Madalamat maksumäära 14/86 rakendatakse Eestis maksustatavale jaotatud kasumile järk-järgulise üleminekuna:

1. 2019. aastal 1/3-le 2018. aastal jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu;
2. 2020. aastal 1/3-le 2018. ja 2019. aastal jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu;

3. 2021. aastal kolme eelneva aasta keskmise maksustatud dividendi ja omakapitali väljamakse ulatuses.

Väljamakstud dividendid, mis etteantud tingimusi ületavad, maksustatakse jätkuvalt tavamääraga 20%.

Ettevõtte on võimalik 2019.a. maksustada madalama maksumääraga(14/86) 1/3 2018.a. välja makstud dividendidest, s.o. 16 667 eurot, millelt tekib tulumaksukohustus 2 713 eurot.

Vt. ka omakapitali muutuste aruannet ja lisa 15.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	77 500	77 500
Osade arv (tk)	2	1
Osa nimiväärtus 31.12.2018 on 38 750 eurot (31.12.2017: 77 500 eurot).		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 672 542	3 533 157
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 672 542	3 533 157
Kokku müügitulu	3 672 542	3 533 157
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	2 792 889	2 719 645
Kinnisvara käitus	850 222	778 714
Isiklik kasutusõigus	29 431	34 798
Kokku müügitulu	3 672 542	3 533 157

Kinnisvara käituse tulu all on kajastatud edasimüüdud kinnisvarainvesteeringu teenindamiseks, korrashoiuks ja säilimiseks tehtud kulud, sh. kommunaal-, hooldus-, puhastus- ja valveteenuste kulud ning ka mitmesuguste tegevuskulude all kajastatud reklaami- ja turundustegevuse kulud.

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	8 400	8 400
Sotsiaalmaksud	2 772	2 772
Kokku tööjõukulud	11 172	11 172
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Vt. ka lisa 15 ja tegevusaruannet.

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-195 905	-70 959	5
Kokku muud ärikulud	-195 905	-70 959	

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	-648 217	-671 962
Kokku intressikulud	-648 217	-671 962

Vt. ka lisa 6 ja 15.

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2018	2017
Laenulepingute teenustasude kulu	-100	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-100	0

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Nevada Invest OÜ 50%, Mornington Sikupilli OÜ 50%
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	6 000	3 453 856	0	7 339 455
Sidusettevõtjad	15 487	0	15 187	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	144	3 485 711	144	29 378

2017	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad				
Lühiajaline laen	-15 000	2,0%	EUR	30.11.2018

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	150 000	12 000	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	160 125	1 440	163 386	1 440

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	8 400	8 400

Endine emaettevõtte andis aruandeaastal 50%-osaluse omandanud uuele emaettevõttele ja kolmele seotud osapoolele üle pikaajalise laenu nõude 6 975 000 eurot intressimääraga 5,5% ja intressinõude 355 258 eurot. Endisele emaettevõttele tasus ettevõtte aruandeaastal ülejäänud intressivõla 9 197 eurot ja maksis dividende 50 000 eurot. Seisuga 31.12.2018 ettevõttel endise emaettevõtte ees kohustisi ei ole.

Ettevõtte maksis 50%-osaluse omandanud uuele emaettevõttele ja kolmele seotud osapoolele 2018.a. tagasi laenu põhiosa kokku 221 924 eurot. Seisuga 31.12.2018 moodustas laenu põhiosa võlg kokku 6 753 076 eurot.

Emaettevõtte ja seotud osapoolte laenu intressikulu moodustas 2018.a. kokku 378 509 eurot. Intressivõlga tasus ettevõtte aruandeaastal 578 076 eurot. Seisuga 31.12.2018 moodustas intressivõlg emaettevõttele ja seotud osapooltele kokku 155 691 eurot.

2018.a. pikendati sidusettevõttele antud laenu tähtaega kuni 07.03.2019. Intressitulu 2018.a. sidusettevõttele antud laenult oli 300 eurot. Intressinõue sidusettevõttele moodustas seisuga 31.12.2018 487 eurot (31.12.2017: 187 eurot).

Vt. ka lisa 2, 4, 6, 7, 11 ja tegevusaruannet.

Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Majandusaasta aruande koostamise ajal oli pangalaenu tagasimakse tähtaeg 30.04.2019. Aruande kinnitamise ajaks on allkirjastatud laenulepingu lisa laenu tagasimakse tähtaja pikendamiseks. Uus pangalaenu tagasimakse tähtaeg on 30.04.2022.

Vt. ka lisa 6 ja tegevusaruannet.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.05.2019

Sikupilli Keskus OÜ (registrikood: 12134734) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HINDREK LEPPSALU	Juhatuse liige	16.05.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Sikupilli Keskus OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Sikupilli Keskus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet 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 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid 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 arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast 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 oluliselt lahkneb 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 liikvideerida 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 arvamust. 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 märkimisväärsed kahtlused ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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/
Tarmo Rahkama
Vandeauditori number 614

Grant Thornton Baltic OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 3
Pärnu mnt 22, Tallinn, Harju maakond, 10141
16.05.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Sikupilli Keskus OÜ (registrikood: 12134734) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO RAHKAMA	Vandeaudiitor	16.05.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 544 193
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 467 272
Kokku	9 011 465

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3672542	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5015190
E-posti aadress	hindrek.leppsalu@citypro.ee