

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Sikupilli Keskus OÜ

registrikood: 12134734

tänava/talu nimi, Tartu mnt 87

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10112

telefon: +372 5015190

e-posti aadress: hindrek.leppsalu@citypro.ee, pm@gagepartners.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 5 Laenukohustused	13
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 7 Tuletisinstrumendid	14
Lisa 8 Osakapital	15
Lisa 9 Müügitulu	15
Lisa 10 Muud äritulud	15
Lisa 11 Tööjõukulud	15
Lisa 12 Intressikulud	16
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 14 Seotud osapooled	16
Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad	17
Lisa 16 Sündmused pärast bilansipäeva	17

Tegevusaruanne

Ettevõte

Saue Kungla OÜ asutati 17.07.2011.a.

2013.a. aprillis muudeti Ettevõtte ärinimi, uueks nimeks sai Sikupilli Keskus OÜ.

Olulised sündmused

2013.a. jaanuaris soetati aadressil Tartu mnt. 87, Tallinn asuv kinnistu, millel asub Sikupilli Kaubanduskeskus. Ettevõtte põhitegevuseks on Sikupilli Kaubanduskeskuse äripindade väljaüürimine.

Sikupilli Keskus OÜ lõpetas 2013. majandusaasta 3 132 086 euro suuruse müügituluga. Kasum kinnisvarainvesteeringu väärtuse ümberhindlusest moodustas 4 156 774 miljonit eurot. Perioodi kasum põhitegevusest oli 6 228 930 eurot. Perioodi puhaskasum ulatus 5 306 322 euroni.

Investeeringud

2013.a. investeeriti Sikupilli Kaubanduskeskuse ümberehitusse ja tehnosüsteemide renoveerimisse 1 696 799 eurot.

Riskide hindamine

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

Töötajad

Ettevõttes töötajaid ei ole.

Juhatuse liikmetele tasusid ei makstud ega tehtud soodustusi.

Osanik

Ettevõtte ainuosanik on Hollandi ettevõtte Reval Property B.V.

Peamised finantssuhtarvud ja –näitajad:

	01.01.2013- 31.12.2013
Müügitulu (eurodes)	3 132 086
Puhaskasum (eurodes)	5 306 322
Puhaskasumi marginaal (%)	169,42%
Likviidsuse näitaja	0,23
ROA (%)	18,66%
ROE (%)	88,25%

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 2014. aasta peamine eesmärk on jätkata põhitegevusega ning hoida kõrget äripindade hõivatuse määra.

Sündmused pärast bilansipäeva

Pärast bilansipäeva toimunud sündmused on kirjeldatud lisas 16.

Hindrek Leppsalu

Sikupilli Keskus OÜ
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	135 560	1 101 408	
Nõuded ja ettemaksed	299 712	6 611 920	2
Kokku käibevara	435 272	7 713 328	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	28 000 000	0	4
Kokku põhivara	28 000 000	0	
Kokku varad	28 435 272	7 713 328	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	947 446	0	5
Võlad ja ettemaksed	943 963	31 876	6
Kokku lühiajalised kohustused	1 891 409	31 876	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	20 531 089	7 750 000	5
Kokku pikaajalised kohustused	20 531 089	7 750 000	
Kokku kohustused	22 422 498	7 781 876	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	77 500	2 500	8
Ülekurss	700 000	0	14
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-71 048	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 306 322	-71 048	
Kokku omakapital	6 012 774	-68 548	
Kokku kohustused ja omakapital	28 435 272	7 713 328	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	3 132 086	0	9
Muud äritulud	4 156 774	0	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-878 070	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-181 857	-1 311	
Muud ärikulud	-3	-38 000	
Kokku ärikasum (-kahjum)	6 228 930	-39 311	
Intressikulud	-923 252	-31 823	12
Muud finantstulud ja -kulud	644	86	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 306 322	-71 048	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 306 322	-71 048	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	6 228 930	-39 311	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-4 156 774	0	10
Kokku korrigeerimised	-4 156 774	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-296 801	-6 611 834	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	278 924	53	
Makstud intressid	-401 102	0	
Kokku rahavood äritegevusest	1 653 177	-6 651 092	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-17 123 280	0	
Laekunud intressid	720	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-17 122 560	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	15 280 000	7 750 000	5
Saadud laenude tagasimaksed	-776 465	0	5
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	14 503 535	7 750 000	
Kokku rahavood	-965 848	1 098 908	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 101 408	2 500	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-965 848	1 098 908	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	135 560	1 101 408	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 500	0	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-71 048	-71 048
31.12.2012	2 500	0	-71 048	-68 548
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	5 306 322	5 306 322
Muud muutused omakapitalis	75 000	700 000	0	775 000
31.12.2013	77 500	700 000	5 235 274	6 012 774

Muud muutused omakapitalis:

Emaettevõtte 7 750 000 EUR suurusest laenust konverteeriti ümber omakapitali koosseisu 10% ehk 775 000 EUR. Vt. ka lisa 5, 8 ja 14.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Sikupilli Keskus OÜ 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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 bilansipäeval 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 ekvivalendina 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.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

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.

Esiolgu soetusmaksumusele lisatakse perioodi jooksul tehtud parenduste maksumus.

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

Finantskohustused

Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolale raha või muid finantsvarasid.

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstava tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade ja -kohustuste 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 bilansipäeval 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.

Finantskohustus 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 finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega.

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

Tuletisinstrumentid

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

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.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

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 21/79 väljamakselt.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust 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

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas emaeetevõtjat, teisi samasse kontserni kuuluvad ettevõtteid, juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Ettevõtte Emaettevõtteks on Reval Property B.V., kellele kuulub 100% Ettevõtte hääleõigusest.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid 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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	298 486	298 486	
Nõuded seotud osapoolte vastu	74	74	14
Ettemaksed	1 152	1 152	
Tulevaste perioodide kulud	1 152	1 152	
Kokku nõuded ja ettemaksed	299 712	299 712	
	31.12.2012	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 911	2 911	3
Muud nõuded	76	76	
Intressinõuded	76	76	
Notari deposiit	6 608 933	6 608 933	
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 611 920	6 611 920	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Maksuvõlg	Ettemaks
Ettevõtte tulumaks	465	0
Käibemaks	7 501	2 911
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	21	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 987	2 911

Vt. ka lisa 6.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	0
Ostud ja parendused	23 843 226
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	4 156 774
31.12.2013	28 000 000

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 235 911	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-163 755	0

2012.a. notari deposiiti kantud 6 608 933 EUR kuulub kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusse, kuid ei kajastu 2013.a. rahavoogude aruandes.

Kinnisvarainvesteeringu haldamisega seotud kulud, mis jäid Ettevõtte kanda, moodustasid 2013.a. 163 755 EUR, netotulu kinnisvarainvesteeringult oli 2 072 156 EUR.

Aadressil Tartu mnt. 87, Tallinn asuvale kinnistule on Swedbank AS kasuks seatud hüpoteek summas 20 945 600 EUR.

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

Vt. ka tegevusaruannet ning lisa 9 ja 10.

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajaline laen seotud osapoolelt	80 000	80 000			5,5%	EUR	03.03.2014	14
Lühiajalised laenud kokku	80 000	80 000						
Pikaajalised laenud								
Swedbank AS laen *	14 423 535	867 446	13 556 089	0	3-kuu EURIBOR + 2,35%	EUR	19.11.2015	
Emaettevõtte laen **	6 975 000	0	0	6 975 000	5,5%	EUR	31.12.2020	14
Pikaajalised laenud kokku	21 398 535	867 446	13 556 089	6 975 000				
Laenukohustused kokku	21 478 535	947 446	13 556 089	6 975 000				

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud seotud osapooltelt **	7 750 000	0	0	7 750 000	9%	EUR	31.12.2020	14
Pikaajalised laenud kokku	7 750 000	0	0	7 750 000				
Laenukohustused kokku	7 750 000	0	0	7 750 000				

* Aadressil Tartu mnt. 87, Tallinn asuvale kinnistule on Swedbank AS kasuks seatud hüpoteek summas 20 945 600 EUR seoses 2013.a. jaanuaris saadud 15 200 000 EUR suuruse laenuga. Vt. ka lisa 7 ja 16.

** 2012.a. tagatiseta pikaajalised laenud andnud seotud osapooltest Ettevõtted andsid 2013.a. laenulepingud üle Emaettevõttele. Emaettevõtte konverteeris pikaajalisest laenust 10% omakapitali. Vt. ka omakapitali muutuste aruannet ning lisa 8 ja 14.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	199 261	199 261			
Maksuvõlad	7 987	7 987			3
Muud võlad	506 458	506 458			
Intressivõlad	501 203	501 203			
Muud viitvõlad	5 255	5 255			
Saadud ettemaksed	80 981	80 981			
Tulevaste perioodide tulud	80 981	80 981			
Tuletisinstrumendid	52 769	52 769			7
Tagatisraha	96 507	96 507			
Kokku võlad ja ettemaksed	943 963	943 963			

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	53	53			
Muud võlad	31 823	31 823			
Intressivõlad	31 823	31 823			
Kokku võlad ja ettemaksed	31 876	31 876			

Vaata ka lisa 3 ja 7.

Lisa 7 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Varad	Kohustused	Varad	Kohustused
Swap-leping	0	52 769	0	0
Tuletisinstrumendid kokku	0	52 769		

2013.a. jaanuaris sõlmis Ettevõtte investeerimislaenu väljastanud pangaga Euribori kõikumisest tingitud intressimaksete maandamiseks intressivahetuslepingu ehk swap-lepingu. Intressivahetuslepingu alusel maksab Ettevõtte fikseeritud intressimakseid, saades vastu intressimakseid arvestatuna 3 kuu Euribori baasil. Intressimaksed ja nominaalsummade vähenemine leiavad aset üks kord kuus. Seisuga 31.12.2013 oli intressivahetuslepingu õiglase väärtus negatiivne. Vt. ka lisa 6 ja 12.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	77 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Vt. ka omakapitali aruannet ja lisa 14.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	3 132 086	0	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 132 086	0	
Kokku müügitulu	3 132 086	0	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üürileandmine	2 235 911	0	4
Kinnisvara käitus	896 175	0	
Kokku müügitulu	3 132 086	0	

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

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	4 156 774	0
Kokku muud äritulud	4 156 774	0

Vt. ka lisa 4.

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttel 2013. aastal töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressikulu laenudelt	-827 677	-31 823
Muud finantskulud/-tulud	-95 575	0
Kokku intressikulud	-923 252	-31 823

Muud finantskulud/-tulud on intressi swap-lepingu õiglase väärtuse muutusest tekkinud kasumid/kahjumid. Tuletisinstrumentidega seotud kohustuste kohta vt. ka lisa 6 ja 7.

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressitulu hoiustelt	644	86
Kokku muud finantstulud ja -kulud	644	86

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Reval Property B.V.
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Holland

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	7 269 404	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	74	288 367	0	7 781 823

2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	0	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	421 053	1 062	0	0	80 000	0

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0	7 750 000	0

Ettevõtte ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ega teinud soodustusi.

Seotud osapooled, kellelt saadud pikaajalised laenud moodustas 31.12.2012 seisuga 7 750 000 EUR, andsid 2013.a. laenulepingud üle Emaettevõttele. Laenude üleandmine oli mitterahaline tehing ning ei kajastu rahavoogude aruandes. Intressivõlg Emaettevõttele oli 31.12.2013 seisuga 294 404 EUR.

Intressivõlg seotud osapoolte pikaajalistelt laenudelt oli 31.12.2013 seisuga 194 254 EUR ja seotud osapoole 80 000 EUR suuruselt lühiajaliselt laenult oli intressivõlg 31.12.2013 seisuga 193 EUR.

Emaettevõtte konverteeris pikaajalisest laenust 10% omakapitali - 75 000 EUR osakapitali suurendamiseks ja 700 000 EUR ülekursi arvele.

Vt. ka omakapitali muutuste aruannet ning lisa 5 ja 8.

Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	4 135 866	0
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1 099 408	0
Kokku tingimuslikud kohustused	5 235 274	0

Lisa 16 Sündmused pärast bilansipäeva

2014.a. refinantseeriti Swedbank AS investeerimislaen ning investeeriti kinnisvaraprojekti Vilniuses, Leedu Vabariigis.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.05.2014

Sikupilli Keskus OÜ (registrikood: 12134734) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HINDREK LEPPSALU	Juhatuse liige	23.05.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Sikupilli Keskus OÜ osanikule

Oleme auditeerinud Sikupilli Keskus OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 17, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvandmetajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Sikupilli Keskus OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eva Veinberg

Vandeaudiitori number 193

Grant Thornton Rimess OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 3

Ahtri 6a, Tallinn

23.05.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Sikupilli Keskus OÜ (registrikood: 12134734) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVA VEINBERG	Vandeaudiitor	23.05.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-71 048
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 306 322
Kokku	5 235 274
Jaotamine	
Dividendideks	5 235 274
Kokku	5 235 274

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-71 048
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 306 322
Kokku	5 235 274
Jaotamine	
Dividendideks	5 235 274
Kokku	5 235 274

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3132086	100.00%	Jah

Sidevahendid

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