

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

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	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	11
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Laenukohustused	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 8 Eraldised	14
Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad	15
Lisa 10 Osakapital	15
Lisa 11 Müügitulu	15
Lisa 12 Muud äritulud	16
Lisa 13 Tööjõukulud	16
Lisa 14 Intressikulud	16
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 16 Seotud osapooled	16
Lisa 17 Sündmused pärast bilansipäeva	17
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Tegevusaruanne

Ettevõte

Sikupilli Keskus OÜ (endise ärinimega Saue Kungla OÜ) asutati 17.07.2011.a. Ettevõttele kuulub aadressil Tartu mnt. 87, Tallinn asuv kinnistu, millel asub Sikupilli Kaubanduskeskus.

Olulised sündmused

2015.a. oli ettevõtte põhitegevuseks Sikupilli Kaubanduskeskuse äripindade väljaüürimine.

Sikupilli Keskus OÜ lõpetas 2015.a. majandusaasta 3 447 506 euro suuruse müügituluga (2014.a.: 3 540 176 eurot). Kasum kinnisvarainvesteeringu väärtuse ümberhindlusest moodustas 2 241 641 eurot (2014.a.: 295 990 eurot). Perioodi kasum põhitegevusest oli 4 548 752 eurot (2014.a.: 2 590 654 eurot). 2015.a. puhaskasum moodustas 3 766 570 eurot (2014.a.: 1 176 175 eurot).

Aruandeaastal algatati Tartu mnt. 87 kinnistu detailplaneeringu koostamine ehitusõiguse määramiseks olemasoleva kaubanduskeskuse ümberehitamiseks ja laiendamiseks ning kuni 11 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega hooneosade ehitamiseks. Planeeritava maa-ala suurus on 4,14 ha.

Investeeringud

2015.a. investeeriti Sikupilli Kaubanduskeskuse parendamiseks 103 143 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 ainosanik on Hollandi ettevõtte Reval Property B.V.

Peamised finantssuhtarvud ja –näitajad:

	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
Müügitulu (eurodes)	3 447 506	3 540 176
Puhaskasum (eurodes)	3 766 570	1 176 175
Puhaskasumi marginaal (%)	109,25%	33,22%
Likviidsuse näitaja	0,05	0,25
ROA (%)	11,79%	3,97%
ROE (%)	65,85%	60,20%

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 2016. aasta peamine eesmärk on jätkata põhitegevusega ning hoida kõrgel äripindade hõivatuse määra.

Sündmused pärast bilansipäeva

Pangalaenu refinantseerimiseks peetavad läbirääkimised on kulgenud edukalt, lähiajal on kavas allkirjastada laenu refinantseerimise leping.

Hindrek Leppsalu

Sikupilli Keskus OÜ
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	759 135	742 154	
Nõuded ja ettemaksed	271 957	295 630	2
Kokku käibevara	1 031 092	1 037 784	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	4 745	5 901	4
Kinnisvarainvesteeringud	30 904 784	28 560 000	5
Kokku põhivara	30 909 529	28 565 901	
Kokku varad	31 940 621	29 603 685	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	16 500 000	0	6
Võlad ja ettemaksed	2 741 876	4 175 010	7
Eraldised	3 500	0	8
Kokku lühiajalised kohustused	19 245 376	4 175 010	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	6 975 000	23 475 000	6
Kokku pikaajalised kohustused	6 975 000	23 475 000	
Kokku kohustused	26 220 376	27 650 010	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	77 500	77 500	10
Ülekurs	700 000	700 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 176 175	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 766 570	1 176 175	
Kokku omakapital	5 720 245	1 953 675	
Kokku kohustused ja omakapital	31 940 621	29 603 685	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	3 447 506	3 540 176	11
Muud äritulud	2 241 641	315 790	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-794 412	-993 914	
Mitmesugused tegevuskulud	-292 483	-270 753	
Muud ärikulud	-53 500	-645	
Kokku ärikasum (-kahjum)	4 548 752	2 590 654	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	-1 156	-538 491	4
Intressikulud	-781 114	-848 452	14
Muud finantstulud ja -kulud	88	-27 536	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 766 570	1 176 175	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 766 570	1 176 175	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	4 548 752	2 590 654	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-2 241 641	-295 990	5,12
Kokku korrigeerimised	-2 241 641	-295 990	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	23 673	4 082	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	39 988	-57 502	
Kokku rahavood äritegevusest	2 370 772	2 241 244	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-105 159	-347 926	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-7 030 238	
Antud laenud	0	-680 000	
Antud laenude tagasimaksed	0	680 000	
Laekunud intressid	88	2 786	15
Laekunud dividendid	0	6 925 446	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-105 071	-449 932	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	9 234 629	
Saadud laenude tagasimaksed	0	-7 677 764	
Makstud intressid	-1 048 720	-711 261	
Makstud dividendid	-1 200 000	-2 000 000	16
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-30 322	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 248 720	-1 184 718	
Kokku rahavood	16 981	606 594	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	742 154	135 560	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	16 981	606 594	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	759 135	742 154	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	77 500	700 000	5 235 274	6 012 774
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 176 175	1 176 175
Makstud dividendid	0	0	-2 000 000	-2 000 000
Muud muutused omakapitalis	0	0	-3 235 274	-3 235 274
31.12.2014	77 500	700 000	1 176 175	1 953 675
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	3 766 570	3 766 570
31.12.2015	77 500	700 000	4 942 745	5 720 245

Muude muutuste all omakapitalis on kajastatud väljakuulutatud, kuid väljamaksmata dividendid.

Vt. ka lisa 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Sikupilli Keskus OÜ 2015. a. 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.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse kõiki ettevõtteid, mida kontrollitakse emaettevõtja poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul, kui emaettevõtja omanduses on otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtja hääleõigusest või emaettevõtja on muul moel võimeline kontrollimatütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtjaks loetakse kõiki ettevõtteid, mille üle investorettevõtte omab olulist mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Sidusettevõteteks loetakse ka neid ettevõtteid, mille tegevust omanikud kontrollivad ühiselt (ühisettevõtted). Olulise mõju olemasolu eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtja hääleõigusest.

Sidusettevõtja aktsiad näidatakse pikaajaliste finantsinvesteeringutena. Sidusettevõtjate 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:

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

Nõuded ja ettemaksud

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.

Esialgsele 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.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

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 tehtavatelt 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 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

Sikupilli Keskus OÜ aastaaruandes loetakse seotud osapoolteks:

1. omanikke;
2. tütar- ja sidusettevõtteid;
3. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
4. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid..

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

Bilansipäevajärgsed sündmused

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)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	270 595	270 595	
Ostjatelt laekumata arved	300 823	300 823	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-30 228	-30 228	
Nõuded seotud osapoolte vastu	144	144	16
Muud nõuded	640	640	
Viitlaekumised	640	640	
Ettemaksed	578	578	
Tulevaste perioodide kulud	578	578	
Kokku nõuded ja ettemaksed	271 957	271 957	
	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	294 736	294 736	
Nõuded seotud osapoolte vastu	144	144	16
Ettemaksed	750	750	
Tulevaste perioodide kulud	750	750	
Kokku nõuded ja ettemaksed	295 630	295 630	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	643	13
Käibemaks	39 279	37 848
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	19	25
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	39 941	37 886

Vt. ka lisa 7.

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2015					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
33273612	Genesis Investments B.V.	Holland	kinnisvaraalne tegevus	35	35

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2014	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2015
Genesis Investments B.V.	5 901	-1 156	4 745
Kokku	5 901	-1 156	4 745

Kahjum kapitaliosaluse meetodil sisaldab investori 35-%list osalust investeringuobjekti 2015.a. kahjumis.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	28 000 000
Ostud ja parendused	264 010
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	295 990
31.12.2014	28 560 000
Ostud ja parendused	103 143
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 241 641
31.12.2015	30 904 784

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 625 589	2 660 110
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-288 250	-365 446

Kinnisvarainvesteeringu haldamisega seotud kulud, mis jäid Ettevõtte kanda, moodustasid 2015.a. 288 250 eurot (2014.a. 365 446 eurot), netotulu kinnisvarainvesteeringult oli 2 337 339 eurot (2014.a. 2 294 664 eurot).

Adressil Tartu mnt. 87, Tallinn asuvalle kinnistule on seisuga 31.12.2015 Swedbank AS kasuks seatud hüpoteegid summas 20 945 600 eurot ja 1 354 400 eurot.

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

Kohtulik hüpoteek summas 116 209 eurot on majandusaasta aastaaruande esitamise ajaks kustutatud.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutati sõltumatu eksperdi hinnangut.

Vt. ka lisa 11 ja 12.

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS laen *	16 500 000	16 500 000	0	0	3-kuu EURIBOR + 2,35%	EUR	31.12.2016
Emaettevõtte laen	6 975 000	0	6 975 000	0	5,5%	EUR	31.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	23 475 000	16 500 000	6 975 000	0			
Laenukohustused kokku	23 475 000	16 500 000	6 975 000	0			

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS laen *	16 500 000	0	16 500 000	0	3-kuu EURIBOR + 2,35%	EUR	31.12.2016
Emaettevõtte laen	6 975 000	0	0	6 975 000	5,5%	EUR	31.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	23 475 000		16 500 000	6 975 000			
Laenukohustused kokku	23 475 000	0	16 500 000	6 975 000			

2013.a. pangaga sõlmitud intressivahetusleping ehk swap-leping, mille alusel Ettevõtte maksis fikseeritud intressimakseid ning sai vastu intressimaksed arvestatuna 3 kuu Euribori baasil, lõppes 20.11.2015.

Vt. ka lisa 14, 16 ja 17.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	99 177	99 177
Maksuvõlad	39 941	39 941
Muud võlad	2 514 008	2 514 008
Intressivõlad	423 557	423 557
Dividendivõlad	2 035 274	2 035 274
Muud viitvõlad	55 177	55 177
Tagatisraha	88 750	88 750
Kokku võlad ja ettemaksed	2 741 876	2 741 876
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	109 882	109 882
Maksuvõlad	37 886	37 886
Muud võlad	3 881 274	3 881 274
Intressivõlad	641 400	641 400
Dividendivõlad	3 235 274	3 235 274
Muud viitvõlad	4 600	4 600
Tuletisinstrumendid	49 763	49 763
Tagatisraha	96 205	96 205
Kokku võlad ja ettemaksed	4 175 010	4 175 010

Ettevõtte hoiab tagatisraha eraldi arvelduskontol.

Vt. ka lisa 3 ja 16.

Lisa 8 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2014	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2015
Lühiajaline eraldis kahjuhüvitiste tasumiseks	0	3 500	3 500
Kokku eraldised	0	3 500	3 500

Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	4 942 745	1 176 175
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	650 515	0
Kokku tingimuslikud kohustused	5 593 260	1 176 175

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2015 moodustas 4 942 745 eurot (31.12.2014: 1 176 175 eurot).

Seisuga 31.12.2015 oleks võimalik Hollandi sidusettevõttelt saadud dividendide arvelt tulumaksuvabalt välja maksta dividende 1 690 172 eurot ja 3 252 573 euro suuruses summas makstavatelt dividendidelt tekiks tulumaksukohustus 650 515 eurot. Seisuga 31.12.2014 ei tekkinud tulumaksukohustust võimalikelt dividendidelt, sest need oleks olnud võimalik täies ulatuses välja maksta Hollandi sidusettevõttelt saadud dividendide arvelt.

Bilansipäeva seisuga oleks omanikele võimalik dividendidena välja maksta 4 292 230 eurot (31.12.2014: 1 176 175 eurot).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2015. Tingimusliku tulumaksukohustuse arvutamisel on aluseks võetud maksumäär 20/80, mis kehtib alates 01.01.2015.

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	77 500	77 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	3 447 506	3 540 176	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 447 506	3 540 176	
Kokku müügitulu	3 447 506	3 540 176	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üürileandmine	2 625 589	2 660 110	5
Kinnisvara käitus	787 218	880 066	
Isiklik kasutusõigus	34 699	0	
Kokku müügitulu	3 447 506	3 540 176	

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 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	2 241 641	295 990
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	19 800
Kokku muud äritulud	2 241 641	315 790

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte 2015. aastal töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressikulu laenudelt	-776 974	-807 791
Muud finantskulud/-tulud	-4 140	-40 661
Kokku intressikulud	-781 114	-848 452

Muud finantskulud/-tulud on intressi swap-lepingu õiglase väärtuse muutusest tekkinud kasumid/kahjumid.

Vt. ka lisa 6.

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressitulu hoiustelt, pangakontodelt	88	93
Intressitulu antud laenudelt	0	2 693
Laenulepingute teenustasude kulu	0	-30 322
Kokku muud finantstulud ja -kulud	88	-27 536

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	9 421 428	0	10 838 303
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	144	20 077	144	28 172

2015	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	171 359	1 440	0	0	0	0

2014	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	197 444	1 440	-680 000	680 000	456 300	-536 300

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

Seisuga 31.12.2014 oli dividendivõlg Emaettevõttele 3 235 274 eurot. 2015.a. maksti dividende välja 1 200 000 eurot. Seisuga 31.12.2015 oli dividendivõlg Emaettevõttele 2 035 274 eurot.

Seisuga 31.12.2015 on Ettevõttel 6 975 000 euro suurune laenukohustus Emaettevõtte ees.

Emaettevõtte laenu intressikulu moodustas 2015.a. 383 625 eurot (2014.a. 383 625 eurot). Intressivõlga tasuti 600 500 eurot (2014.a. 50 000 eurot). Seisuga 31.12.2015 oli intressivõlg Emaettevõttele 411 154 eurot (31.12.2014: 628 029 eurot).

Vt. ka lisa 2, 6 ja 7.

Lisa 17 Sündmused pärast bilansipäeva

Majandusaasta aruande kinnitamise ajaks on juhatuse heaks kiitnud AS Swedbank pakkumise laenu pikendamiseks kuni 30.05.2019 ning laenu põhiosa suurendamiseks 19 000 000 euron. Laen tagastatakse 15-aastase annuiteetmaksete graafiku alusel.

(Aruande esitamise ajal on pangalaenu tagasimakse tähtaeg 31.12.2016.)

Vt ka lisa 6 ja tegevusaruannet.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.05.2016

Sikupilli Keskus OÜ (registrikood: 12134734) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HINDREK LEPPSALU	Juhatuse liige	24.05.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Sikupilli Keskus OÜ osanikule

Oleme auditeerinud Sikupilli Keskus OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, 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 4 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 omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate 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 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eva Veinberg

Vandeaudiitori number 193

Grant Thornton Baltic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 3

Ahti 6a, Tallinn

24.05.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Sikupilli Keskus OÜ (registrikood: 12134734) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVA VEINBERG	Vandeaudiitor	24.05.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 176 175
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 766 570
Kokku	4 942 745

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3447506	100.00%	Jah

Sidevahendid

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