

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**ärinimi:** Sunset Properties OÜ

**registrikood:** 12101663

**tänava/talu nimi,** Pärnu mnt 232/6

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 11314

**telefon:** +372 6710000

**faks:** +372 6710099

**e-posti aadress:** ieg@ieg.ee

## Sisukord

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                     | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4  |
| Bilanss                            | 4  |
| Kasumiaruanne                      | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6  |
| Lisa 2 Raha                        | 7  |
| Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud    | 8  |
| Lisa 4 Materiaalsed põhivarad      | 9  |
| Lisa 5 Osakapital                  | 9  |
| Lisa 6 Müügitulu                   | 10 |
| Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud   | 10 |
| Lisa 8 Tööjõukulud                 | 10 |
| Lisa 9 Seotud osapooled            | 10 |
| Aruande allkirjad                  | 12 |

## Tegevusaruanne

Sunset Properties OÜ tegevusala 2017.aastal on kinnisvara pikaajaline üürileandmine Prantsusmaal.

Ettevõtte lõpetas majutamisevõimalusega aiamaja ehituse Prantsusmaal asuval kinnistul. Muid olulisi investeeringuid ei ole teada ning samuti pole plaanitud lähiajal ja järgmistel aastatel algatada olulisi uurimis- ja arendustegevuse projekte ning nendega seotud väljaminekuid.

Ettevõtte juhatus tegi ainuaktsionärile ettepaneku teha aktsiakapitali täiendav sissemakse omakapitali viimiseks nõutud piiridesse, kuid hilines vastava avalduse esitamisega äriregistrile, mistõttu bilansipäeva seisuga on ettevõtte omakapitalis registreerimata osakapitali osa ning samuti võttes arvesse 2017.aasta majandusaasta tulemust, teeb juhatus ainuaktsionärile täiendava sissemakse omakapitali ning vormistab selle õigeaegselt.

Raamatupidamise aastaaruande koostamise perioodil ei ole toimunud olulisi sündmusi, mis ei kajastu raamatupidamise aastaaruandes, kuid mis oluliselt mõjutavad või võivad mõjutada järgmiste majandusaastate tulemusi.

Peamised finantssuhtarvud jooksva majandusaasta kohta:

|                                 | 2017   | 2016     |
|---------------------------------|--------|----------|
| Müügitulu                       | 60 335 | 45 160   |
| Müügitulu kasv %                | 33,6   | -23,3    |
| Puhaskasum                      | -717   | -20 770  |
| Kasumi/kahjumi kasv %           | -96,5  | 10 233,3 |
| Puhasrentaablus %               | -1,2   | -46,0    |
| Maksevõime kordaja (kordades)   | 1,9    | 476,6    |
| Võlakordaja (kordades)          | 1,0    | 1,0      |
| Varade käibesagedus (kordades)  | 0,04   | 0,03     |
| Varade puhasrentaablus, ROA (%) | 0,0    | 0,0      |
| ROE (%)                         | 3,4    | 102,0    |
| Käibe puhasrentaablus           | -1,2   | -46,0    |

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

|                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Müügitulu kasv (%) = (müügitulu 2017 – müügitulu 2016) / müügitulu 2016                         |
| Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2017 – puhaskasum 2016) / puhaskasum 2016 * 100                   |
| Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100                                              |
| Maksevõime kordaja (lühiajaliste kohustuste kattekordaja) = käibevara / lühiajalised kohustused |
| Võlakordaja = kohustused kokku / bilansimaht                                                    |
| Varade käibesagedus = müügitulu / varad kokku                                                   |
| ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100                                                        |
| ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100                                                   |
| Käibe puhasrentaablus = puhaskasum / müügitulu * 100                                            |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017       | 31.12.2016       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 6 601            | 4 289            | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>6 601</b>     | <b>4 289</b>     |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 1 391 185        | 1 391 185        | 3       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 286 496          | 199 600          | 4       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>1 677 681</b> | <b>1 590 785</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>1 684 282</b> | <b>1 595 074</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 3 434            | 9                |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>3 434</b>     | <b>9</b>         |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 1 701 922        | 1 615 422        |         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>1 701 922</b> | <b>1 615 422</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>1 705 356</b> | <b>1 615 431</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500            | 2 500            | 5       |
| Registreerimata osakapital                   | 30 000           | 30 000           |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -52 857          | -32 087          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -717             | -20 770          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>-21 074</b>   | <b>-20 357</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>1 684 282</b> | <b>1 595 074</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2017        | 2016           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|-------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 60 335      | 45 160         | 6       |
| Muud äritulud                               | 0           | -230           |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -22 948     | -26 392        |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -17 168     | -21 494        | 7       |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -21 117     | -17 814        |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-898</b> | <b>-20 770</b> |         |
| Intressitulud                               | 181         | 0              |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-717</b> | <b>-20 770</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-717</b> | <b>-20 770</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Sunset Properties OÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit).

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Piiramata kasutuseaga objekti maad, ei amortiseerita.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

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

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 500 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 500 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale

eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised ja rajatised 3-5%
- Tootmiseseadmed 8-10%
- Muud masinad ja seadmed 10-20%
- Muu inventar ja IT seadmed 20-30%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiootel põhivaraks.

**Põhivarade arvelevõtmise alampiir** 500,00

#### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

#### Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel

#### Seotud osapooled

Sunset Properties OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2017   | 31.12.2016   |
|-------------------|--------------|--------------|
| Pangakontod       | 6 601        | 4 289        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>6 601</b> | <b>4 289</b> |

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |           |           |
|------------------------|-----------|-----------|
|                        |           | Kokku     |
|                        | Maa       |           |
| <b>31.12.2015</b>      |           |           |
| Soetusmaksumus         | 1 284 398 | 1 284 398 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 1 284 398 | 1 284 398 |
|                        |           |           |
| Ostud ja parendused    | 106 787   | 106 787   |
|                        |           |           |
| <b>31.12.2016</b>      |           |           |
| Soetusmaksumus         | 1 391 185 | 1 391 185 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 1 391 185 | 1 391 185 |
|                        |           |           |
|                        |           |           |
| <b>31.12.2017</b>      |           |           |
| Soetusmaksumus         | 1 391 185 | 1 391 185 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 1 391 185 | 1 391 185 |

## Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                          |                                   | Kokku   |
|--------------------------|-----------------------------------|---------|
|                          | Muud<br>materiaalsed<br>põhivarad |         |
| <b>31.12.2015</b>        |                                   |         |
| Soetusmaksumus           | 130 400                           | 130 400 |
| Akumuleeritud kulum      | -7 866                            | -7 866  |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 122 534                           | 122 534 |
|                          |                                   |         |
| Ostud ja parendused      | 96 400                            | 96 400  |
| Muud ostud ja parendused | 96 400                            | 96 400  |
| Amortisatsioonikulu      | -17 814                           | -17 814 |
| Müügid                   | -1 520                            | -1 520  |
|                          |                                   |         |
| <b>31.12.2016</b>        |                                   |         |
| Soetusmaksumus           | 225 013                           | 225 013 |
| Akumuleeritud kulum      | -25 413                           | -25 413 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 199 600                           | 199 600 |
|                          |                                   |         |
| Ostud ja parendused      | 108 013                           | 108 013 |
| Muud ostud ja parendused | 108 013                           | 108 013 |
| Amortisatsioonikulu      | -21 117                           | -21 117 |
|                          |                                   |         |
| <b>31.12.2017</b>        |                                   |         |
| Soetusmaksumus           | 333 026                           | 333 026 |
| Akumuleeritud kulum      | -46 530                           | -46 530 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 286 496                           | 286 496 |

## Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 500      | 2 500      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

Bilansipäevaks registreerimata osakapital 1.-, kaasnev ülekurs 29 999.-

## Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

|                                                        | 2017          | 2016          |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes            |               |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                           |               |               |
| Prantsusmaa                                            | 0             | 32 222        |
| Eesti                                                  | 60 335        | 12 938        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>             | <b>60 335</b> | <b>45 160</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                                 | <b>60 335</b> | <b>45 160</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                          |               |               |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus   | 60 000        | 44 222        |
| Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused | 335           | 938           |
| <b>Kokku müügitulu</b>                                 | <b>60 335</b> | <b>45 160</b> |

## Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2017          | 2016          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Muud                                   | 17 168        | 21 494        |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>17 168</b> | <b>21 494</b> |

## Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole bilansipäeva seisuga töötajaid.

## Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |          |
|--------------------------------------------------------------|----------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | Evore AS |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti    |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                                         | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                         | Kohustised | Kohustised |
| Emaettevõtja                                                                                                                                            | 1 701 922  | 1 615 422  |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 3 434      | 9          |

**Ostud ja müügid**

|                                                                                                                                  | 2017   | 2016   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
|                                                                                                                                  | Müügid | Müügid |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 335    | 938    |

Raamatupidamiskohustuslane ei ole aruandeaastal arvestanud tasu ega teinud muid olulisi soodustusi tegevjuhtkonnale ja kõrgema juhtorgani liikmetele.

Samuti puuduvad nende liikmetega seotud potentsiaalsed kohustused.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.03.2018

**Sunset Properties OÜ (registrikood: 12101663) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| VIKTOR SIILATS     | Juhatuse liige     | 05.04.2018           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2017     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -52 857        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -717           |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-53 574</b> |
| Katmine                                                                |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -53 574        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-53 574</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                             | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|--------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus   | 68201      | 60000           | 99.44%      | Jah            |
| Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused | 82991      | 335             | 0.56%       | Ei             |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi       | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------------|-------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Aktsiaselts<br>EVORE | 10078612                                  | Tallinn, Harju<br>maakond, Eesti | 2500 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Liik            | Sisu         |
| Telefon         | +372 6710000 |
| Faks            | +372 6710099 |
| E-posti aadress | ieg@ieg.ee   |