

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2018

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2018

**ärinimi:** osäühing SUNBEAM

**registrikood:** 10893520

**aadress:** Sadama tn 5 // 7

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 10111

**telefon:** +372 6409978

**faks:** +372 6409960

**e-posti aadress:** info@infortar.ee

## Sisukord

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                     | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4  |
| Bilanss                            | 4  |
| Kasumiaruanne                      | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed        | 8  |
| Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud    | 8  |
| Lisa 4 Kasutusrent                 | 9  |
| Lisa 5 Laenukohustised             | 9  |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed         | 10 |
| Lisa 7 Osakapital                  | 10 |
| Lisa 8 Müügitulu                   | 11 |
| Lisa 9 Seotud osapooled            | 11 |
| Aruande allkirjad                  | 12 |
| Vandeauditori aruanne              | 13 |

## Tegevusaruanne

OÜ Sunbeam on 2002. aastal asutatud Eesti ettevõtte, mille põhitegevusalaks on enda kinnisvara rendileandmine ja käitus.

Käesolev, edaspidi nimetatud 2018. majandusaasta aruanne on koostatud perioodi 01.01.2018 kuni 31.12.2018 kohta.

OÜ Sunbeam investeeris kinnistusse Sadama tn 11 ja ehitas sellele SPA hotelli. Hotell alustas tegevust märtsis 2007. aastal ja renditi pikaajalise rendilepinguga välja operaatorfirmale TLG Hotell OÜ.

2018. majandusaasta lõpuks oli Sunbeam OÜ varade maht 67 508 tuhat eurot (31.12.17 oli 65 207 tuhat eurot ).

2018. majandusaasta lõppes tegevuskasumiga 3 486 tuhat eurot (2017. kasum oli 3 854 tuhat eurot ).

Majandusaastal ei tehtud uurimis- ja arendustegevuseks väljaminekuid. Uuel majandusaastal ei ole samuti uurimis- ja arengukulusid planeeritud.

Sunbeam OÜ juhatuse liikmetele 2018. majandusaasta jooksul töötasu ei arvestatud.

Sunbeam OÜ-s ei olnud 2018. majandusaasta jooksul ühtegi töötajat ja seetõttu ei arvestatud ka töötasu.

2019. aasta planeeritud majandustegevus on seotud Tallink SPA & Conference hotelli rendi ja käitustegevusega jätkamisega.

Potentsiaalseks riskiks ettevõttele on euribori tõus. Pangalaenude intressid on seotud 6 kuu euriboriga ning euribori tõustes kasvaksid vastavalt ka ettevõtte finantskulud. Antud riski maandamiseks on laenulepingud sõlmitud annuiteedil põhinevate tagasimaksetega ning ettevõtte rahavoole euribori muutus mõju ei avalda.

### Tähtsamad suhtarvud

|                | 2018 | 2017 |
|----------------|------|------|
| ROE            | 8%   | 10%  |
| ROA            | 5%   | 6%   |
| Müügitulu kasv | -2%  | 5%   |

ROE = aruandeaasta kasum/keskmise omakapital

ROA = aruandeaasta kasum/keskmised varad

/allkirjastatud digitaalselt/

Martti Talgre

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(tuhandetes eurodes)

|                                              | 31.12.2018    | 31.12.2017    | Lisa nr |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Varad                                        |               |               |         |
| Käibevarad                                   |               |               |         |
| Raha                                         | 23 516        | 21 410        |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 2             | 187           | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>23 518</b> | <b>21 597</b> |         |
| Põhivarad                                    |               |               |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 43 990        | 43 610        | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>43 990</b> | <b>43 610</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>67 508</b> | <b>65 207</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |               |               |         |
| Kohustised                                   |               |               |         |
| Lühiajalised kohustised                      |               |               |         |
| Laenukohustised                              | 1 307         | 1 294         | 5       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 167           | 58            | 6       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>1 474</b>  | <b>1 352</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                      |               |               |         |
| Laenukohustised                              | 23 162        | 24 469        | 5       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>23 162</b> | <b>24 469</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>24 636</b> | <b>25 821</b> |         |
| Omakapital                                   |               |               |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 26            | 26            | 7       |
| Kohustuslik reservkapital                    | 3             | 3             |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 39 357        | 35 503        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 3 486         | 3 854         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>42 872</b> | <b>39 386</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>67 508</b> | <b>65 207</b> |         |

## Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

|                                             | 2018         | 2017         | Lisa nr |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|---------|
| Müügitulu                                   | 3 811        | 3 904        | 8,4     |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>3 811</b> | <b>3 904</b> |         |
| Üldhalduskulud                              | -216         | -217         |         |
| Muud äritulud                               | 141          | 430          | 3       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>3 736</b> | <b>4 117</b> |         |
| Intressikulud                               | -250         | -263         |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>3 486</b> | <b>3 854</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>3 486</b> | <b>3 854</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Sunbeam 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega.

Eesti finantsaruandluse põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Vastavalt Raamatupidamise seadusele klassifitseerub OÜ Sunbeam väikeettevõtjaks. Sellest tulenevalt on OÜ Sunbeam koostanud lühendatud raamatupidamise aastaaruande.

Käesolev majandusaasta aruanne on koostatud perioodi 01.01.2018 kuni 31.12.2018 kohta.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud soetusmaksumuse meetodil, välja arvatud kinnisvarainvesteeringud. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes.

Kasumiaruanne on koostatud vastavalt kasumiaruande skeemile nr.2.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja tähtajalisi hoiuseid, mida ettevõtte võib tema nõudmisel lõpetada.

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

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt (maa või hoone või osa hoonest või mõlemad), mida hoitakse (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete tootmisel või teenuste osutamisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis sisaldab ostuhinda ja soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringu, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil, seni kuni on võimalik õiglast väärtust usaldusväärselt hinnata.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandekuupäeval õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavalt kinnisvarainvesteeringult ei arvestata amortisatsiooni.

### Rendid

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras (vt.kinnisvarainvesteeringud). Kasutusrendimaksed kajastatakse tuluna vastavalt rendilepingule.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

### Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

### Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär on 20%; tasumisele kuuluv maksumäär moodustab 20/80 netoväljamaksest. Alates 2019. aastast rakendub regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% (14/86 netoväljamaksest). Sealjuures kohaldub madalam maksumäär 2019. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab kuni 1/3 aastal 2018 jaotatud ja maksustatud netodividendidest.

Maksustamissüsteemi eripära tõttu ei teki ajutisi erinevusi varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamislike jääkväärtuste vahel ning seetõttu ei teki ka edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna ning -kohustusena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis tekiks, kui kogu vaba omakapital makstaks välja dividendidena on ära toodud aastaaruande lisades.

### Seotud osapooled

Seotud osapooleks loetakse isikut või ettevõtet, kes on seotud ettevõttega OÜ Sunbeam sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Isik või selle isiku lähedane pereliige on seotud osapool, kui see isik:

- (a) on OÜ Sunbeam või selle emasettevõtte juhtkonna liige; või
- (b) omab valitsevat või olulist mõju OÜ Sunbeam üle.

Ettevõtte on seotud osapool, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) ettevõtte ja OÜ Sunbeam on ühise valitseva mõju all;
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoolte poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoolte olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) ettevõtte omab OÜ Sunbeam üle valitsevat või olulist mõju;
- (d) ettevõtte on OÜ Sunbeam valitseva või olulise mõju all;
- (e) ettevõtte, mille üle OÜ Sunbeam juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omab valitsevat või olulist mõju;
- (f) ettevõtte, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad valitsevat või olulist mõju OÜ Sunbeam üle.

Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel on arvesse võetud suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused.

Aruande kuupäeva 31.12.2018 ja aruande koostamise kuupäeva vahel ei ole ilmnenud olulisi asjaolusid, mis mõjutaksid raamatupidamise aastaaruandes varade ja kohustuste hindamist või varasematel perioodidel toimunud tehinguid.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

|                                   | 31.12.2018 | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|------------|----------------|
| Ettemaksed                        | 2          | 2              |
| Tulevaste perioodide kulud        | 2          | 2              |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>2</b>   | <b>2</b>       |
|                                   |            |                |
|                                   | 31.12.2017 | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 186        | 186            |
| Ostjatelt laekumata arved         | 186        | 186            |
| Ettemaksed                        | 1          | 1              |
| Tulevaste perioodide kulud        | 1          | 1              |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>187</b> | <b>187</b>     |

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |        |
|-------------------------------------------|--------|
|                                           |        |
| <b>31.12.2016</b>                         | 43 180 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 430    |
| <b>31.12.2017</b>                         | 43 610 |
| Ostud ja parendused                       | 239    |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 141    |
| <b>31.12.2018</b>                         | 43 990 |

|                                                 | 2018  | 2017  |
|-------------------------------------------------|-------|-------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 3 811 | 3 904 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -25   | -25   |

Kinnisvarainvesteering on panditud laenukohustiste katteks (vt.lisa 5) ja renditud pikaajalise rendilepinguga välja operaatorfirmale TLG Hotell OÜ (vt.lisa 4).

Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus baseerub sõltumatu hindaja OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa poolt koostatud eksperthinnangule. Hindamise aluseks on diskonteeritud rahavoogude meetod. Kasutatud eeldused - diskontomäär 9,5%, vakantsuse määr 3%, kapitalisatsioonimäär 8,5%, 6-aastane rahavoo prognoos.

vt. ka lisad 8 ja 9

## Lisa 4 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                                                          | 2018          | 2017          | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Kasutusrenditulu                                         | 3 811         | 3 904         | 8,3     |
| Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus |               |               |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                                 | 43 990        | 43 610        | 3       |
| <b>Kokku</b>                                             | <b>43 990</b> | <b>43 610</b> |         |

Rendileping on sõlmitud 10 aastaks (kuni märts 2027) ja lepingus sätestatud tigimustel pikeneb see järgnevas 10 aastaks. Rendimakse lepingu perioodiks on fikseeritud (rendimakse tõus 2,5% aastas) ning lisaks on rendile andjal õigus saada osa rentniku ärikasumist lepingus fikseeritud tingimuste täitmisel.

## Lisa 5 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

|                                  | 31.12.2018    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Pikaajalised laenud              |               |                                   |                     |             |
| Investeeringislaen               | 24 469        | 1 307                             | 23 162              |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>24 469</b> | <b>1 307</b>                      | <b>23 162</b>       |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | <b>24 469</b> | <b>1 307</b>                      | <b>23 162</b>       |             |
|                                  |               |                                   |                     |             |
|                                  | 31.12.2017    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|                                  |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Pikaajalised laenud              |               |                                   |                     |             |
| Investeeringislaen               | 25 763        | 1 294                             | 24 469              |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>25 763</b> | <b>1 294</b>                      | <b>24 469</b>       |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | <b>25 763</b> | <b>1 294</b>                      | <b>24 469</b>       |             |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |               |               |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                       | 31.12.2018    | 31.12.2017    |
| Muud varad                                            | 43 990        | 43 610        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>43 990</b> | <b>43 610</b> |

Investeeringislaen lõpptähtajaga 2021; alusvaluuta EUR.

Kohustus on tagatud hüpoteegiga kinnistule Sadama tn 11, Tallinn.

Vt ka lisa 3.

Laenu intressimäärad jäid majandusaastal vahemikku 1-3% aastas.

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

|                                  | 31.12.2018 | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 124        | 124            |
| Maksuvõlad                       | 43         | 43             |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>167</b> | <b>167</b>     |
|                                  |            |                |
|                                  | 31.12.2017 | 12 kuu jooksul |
| Maksuvõlad                       | 58         | 58             |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>58</b>  | <b>58</b>      |

Maksuvõlgade osas on tegu käibemaksuga.

## Lisa 7 Osakapital

(tuhandetes eurodes)

|                                                                                                                                   | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                                                                        | 26         | 26         |
| Osade arv (tk)                                                                                                                    | 1          | 1          |
| <p>Osakapital 25 564 eurot kuulub ühele osanikule.</p> <p>Osakapitali maksimaalne suurus on põhikirja kohaselt 100 000 eurot.</p> |            |            |

OÜ Sunbeam jaotamata kasum seisuga 31.12.2018 oli 42 843 tuhat eurot (31.12.17 oli 39 357 tuhat eurot). Maksimaalne potentsiaalne tulumaksukohustus, mis kuuluks tasumisele juhul kui kogu jaotamata kasum makstakse välja on 8 569 tuhat eurot (31.12.17 oli 7 871 tuhat eurot).

Väljamakstav dividendide summa juhul, kui kogu jaotamata kasum makstakse välja on 34 274 tuhat eurot (31.12.17 oli 31 486 tuhat eurot). Arvutamisel on aluseks võetud maksumäär, mis kehtib alates 01.01.2019 väljamakstavatele dividendidele ja eeldusel, et aruandekuupäeva seisuga jaotatavad dividendid ja nendelt tekkiv tulumaks kokku ei ületaks jaotamata kasumi jääki.

## Lisa 8 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

|                                             | 2018         | 2017         | Lisa nr |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|---------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |              |              |         |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |              |              |         |
| Eesti                                       | 3 811        | 3 904        |         |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>3 811</b> | <b>3 904</b> |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>3 811</b> | <b>3 904</b> |         |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |              |              |         |
| Kinnisvara rent                             | 3 811        | 3 904        | 3,4,9   |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>3 811</b> | <b>3 904</b> |         |

## Lisa 9 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

|                                                               |             |
|---------------------------------------------------------------|-------------|
| Aruandekohustustlase emaeetevõtja nimetus                     | AS Infortar |
| Riik, kus aruandekohustustlase emaeetevõtja on registreeritud | Eesti       |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                              | 31.12.2017 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
|                                                                                                              | Nõuded     |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 186        |

### Ostud ja müügid

|                                                                                                              | 2018  |        | 2017  |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|-------|--------|
|                                                                                                              | Ostud | Müügid | Ostud | Müügid |
| Emaettevõtja                                                                                                 | 192   |        | 192   |        |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 74    | 3 811  |       | 3 904  |

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasusid ei arvestatud ja muid olulisi soodustusi ei tehtud.

Ostud seotud osapooltelt on seotud ettevõtte igapäevase majandustegevuse jaoks ostetud büroo- ja juhtimisteenustega summas 192 tuhat eurot (2017. aastal 192 tuhat eurot).

Teenuste ost seotud osapooltelt on kajastatud Kasumiaruandes real "Üldhalduskulud"

Müügid seotud osapooltele on seotud ettevõtte kinnisvara rendiga summas 3 811 tuhat eurot (2017. aastal 3 904 tuhat eurot).

Müügid seotud osapooltele on kajastatud Lisas 4 "Kasutusrent" ja Lisas 8 "Müügitulu"

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.04.2019

osaühing SUNBEAM (registrikood: 10893520) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| MARTTI TALGRE      | Juhatuse liige     | 10.04.2019           |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Sunbeam osanikule

## Arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing Sunbeam (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2018 ja kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab eespool mainitud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust 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 arvestuseksperptide 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 arvamusele.

## Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon sisaldab 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 lahknep oluliselt 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 likvideerida 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:

- 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 märkimisväärset kahtlust 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 mistahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eero Kaup

Vandeauditori number 459

KPMG Baltics OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

12.04.2019

## Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing SUNBEAM (registrikood: 10893520) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| EERO KAUP          | Vandeaudiitor      | 12.04.2019           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

|                                                                        | 31.12.2018    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 39 357        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 3 486         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>42 843</b> |
| Jaotamine                                                              |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 42 843        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>42 843</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 3811000         | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Liik            | Sisu             |
| Telefon         | +372 6409978     |
| Faks            | +372 6409960     |
| E-posti aadress | info@infortar.ee |