

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 07.05.2018

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2018

**ärinimi:** Sütiste 28 OÜ

**registrikood:** 14484007

**tänava/talu nimi, Rotermanni tn 18/1  
maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 10111

**telefon:** +372 55566331

**e-posti aadress:** info@lumicapital.eu

## Sisukord

<b>Tegevusaruanne</b>	<b>3</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>	<b>4</b>
<b>Bilanss</b>	<b>4</b>
<b>Kasumiaruanne</b>	<b>5</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>	<b>6</b>
<b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>	<b>6</b>
<b>Lisa 2 Nõuded ja ettemaksud</b>	<b>7</b>
<b>Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud</b>	<b>7</b>
<b>Lisa 4 Laenukohustised</b>	<b>7</b>
<b>Lisa 5 Võlad ja ettemaksud</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 6 Müügitulu</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 7 Seotud osapooled</b>	<b>8</b>
<b>Aruande allkirjad</b>	<b>10</b>

## Tegevusaruanne

Sütiste 28 OÜ põhitegevus on kinnisvara üürileandmine ja haldamine. Põhitegevuse teostamiseks omandas ettevõtte juunis 2018 kaubanduskeskuse aadressil Sütiste tee 28, Tallinn. Keskuses on 1 370 m<sup>2</sup> üüritavat pinda ja ankurüürnikus on Maxima Eesti OÜ.

Aruandepäeva seisuga oli ettevõtte varade maht 1,97 miljonit eurot. Aruandeperioodil teeniti müügitulu 104 tuhat eurot. 2018. aastal kujunes ettevõtte kasumiks 49 tuhat eurot. Ettevõttes palgalisi töötajaid ei olnud, tegevust teostati Lumi Retail Partners OÜ kaudu, kellele maksti juhtimistasu.

2019.aastal on plaanis jätkata senise tegevusalaga, milleks on kinnisvara investeringu juhtimine.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	07.05.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	22 680	4 000	
Nõuded ja ettemaksud	9 089	0	2
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>31 769</b>	<b>4 000</b>	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 942 000	0	3
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>1 942 000</b>	<b>0</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>1 973 769</b>	<b>4 000</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	48 873	0	4
Võlad ja ettemaksud	11 592	0	5
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>60 465</b>	<b>0</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 826 608	0	4
Võlad ja ettemaksud	33 605	0	5
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>1 860 213</b>	<b>0</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>1 920 678</b>	<b>0</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	4 000	4 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	49 091	0	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>53 091</b>	<b>4 000</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>1 973 769</b>	<b>4 000</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	<b>07.05.2018 - 31.12.2018</b>	<b>Lisa nr</b>
Müügitulu	104 181	6
Muud äritulud	56 890	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-35 954	
Mitmesugused tegevuskulud	-13 355	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>111 762</b>	
Intressikulud	-62 671	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>49 091</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>49 091</b>	

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Sütiste 28 raamatupidamise lühendatud aastaaruanne on koostatud 2018 kohta ja on kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

OÜ Sütiste 28 kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud skeemi nr.1

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses.

Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääke.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses laekumise tõenäolisusest lähtuvalt. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuete allahindlusi kajastatakse kontraktonal "ebatõenäoliselt laekuvad summad" ning kajastatakse ka perioodikuluna.

Lootusetud nõuded on bilansist välja kantud. Ebatõenäolise või lootusetu nõude laekumine näidatakse kulude vähendusena perioodis, millal laekumine toimus.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab omanikuna 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).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtusel. Ümberhindlustest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse kasumiaruannete kirjetel "Muud äritulud" või "Muud ärikulud".

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevat kulutusi. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast.

Laenukohustusi, mille tagastamise tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena.

### Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt muuta. Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadud tulu ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

### Kulud

Kulusid kajastatakse perioodides, kui kajastatakse nendega seotud tulud.

Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

### Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse:

- 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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	8 935	8 935
Ostjatelt laekumata arved	8 935	8 935
Ettemaksed	154	154
Tulevaste perioodide kulud	154	154
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>9 089</b>	<b>9 089</b>

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	1 885 149
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	56 851
<b>31.12.2018</b>	<b>1 942 000</b>

	07.05.2018 - 31.12.2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	68 319
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-13 355

Kinnisvarainvesteeringu hindamiseks õiglasesse väärtusesse on kasutatud ettevõttevälise professionaalse hindaja teenust. Kinnistu õiglase väärtuse hindamiseks kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit. Rahavoogude diskonteeritud väärtuse leidmiseks peab hindaja prognoosima tulevast renditulu ja kinnisvaraobjekti ekspluatatsioonikulusid (sh üür 1 m<sup>2</sup> kohta ja hõivatus). Netorahavoogude nüüdisväärtuse leidmiseks tuli valida sobiv diskontomäär, mis peegeldaks tol hetkel kõige täpsemini hetkeväärtuse turudentse ning võtaks arvesse varaga seotud riske.

## Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen Citadele Pank	881 070	48 873	832 197		3,0%+Euribor	EUR	28.06.2023
Laen usaldusfond Lumi Retail Property	994 411			994 411	10%	EUR	29.09.2037
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>1 875 481</b>	<b>48 873</b>	<b>832 197</b>	<b>994 411</b>			
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>1 875 481</b>	<b>48 873</b>	<b>832 197</b>	<b>994 411</b>			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2018	
Ehitised	1 860 000	
<b>Kokku</b>	<b>1 860 000</b>	

Tagatiseks panditud varade bilansiline maksumus € 1 860 000 on kajastatud Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	9 770	9 770	0	
Maksuvõlad	1 822	1 822	0	
Muud võlad	30 343	0	30 343	
Intressivõlad	30 343	0	30 343	7
Saadud ettemaksed	3 262	0	3 262	
Muud saadud ettemaksed	3 262	0	3 262	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>45 197</b>	<b>11 592</b>	<b>33 605</b>	

## Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	07.05.2018 - 31.12.2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	
Müük Euroopa Liidu riikidele	
Eesti	104 181
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>104 181</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>104 181</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes	
kinnisvara haldamine	68 479
üüriga seotud kõrvalkulud	35 702
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>104 181</b>

## Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Usaldusfond Lumi Retail Property
--	----------------------------------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes



	31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	1 024 754

07.05.2018 - 31.12.2018	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Usaldusfond Lumi Retail Property	994 411	10%	EUR	29.09.2037

**Ostud ja müügid**

	07.05.2018 - 31.12.2018	
	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 218	0

Kohustis juriidilisest isikust omanike ees kajastab omanike laenu jääki summas € 994 411 ja omanike laenult arvestatud, kuid välja maksmata, intressivõlga summas € 30 343.

Aruandeperioodil on ettevõtte ostanud juhtimisteenust tegevjuhtkonna valitseva mõju all oleva ettevõtja käest kogusummas € 5 218. Intressikulu omanike laenudelt oli aruandeperioodil € 50 386.

Aruandeperioodil tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasu ei arvestatud ja muid olulisi soodustusi ei makstud.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2019

**Sütiste 28 OÜ (registrikood: 14484007) 07.05.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI HENNO	Juhatuse liige	30.06.2019

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Aruandeaasta kasum (kahjum)	49 091
<b>Kokku</b>	<b>49 091</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	49 091
<b>Kokku</b>	<b>49 091</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	104181	100.00%	Jah

## Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Usaldusfond Lumi Retail Property	14342112	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	4000 EUR (Lihtomand)

## Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 55566331
E-posti aadress	info@lumicapital.eu