

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Sütiste 28 OÜ

registrikood: 14484007

tänavatänu nimi, Kentmanni tn 4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10116

telefon: +372 55566331

e-posti aadress: info@lumicapital.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Müügitulu	9
Lisa 7 Seotud osapooled	9
Lisa 8 Sündmused pärast aruandekuupäeva	10
Aruande allkirjad	11

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 m² üüritavat pinda ja ankurüürnikus on Maxima Eesti OÜ.

Aruandepäeva seisuga oli ettevõtte varade maht 2,08 miljonit eurot. Aruandeperioodil teeniti müügitulu 213 tuhat eurot ning puhaskasumit 81 tuhat eurot. Ettevõttes palgalisi töötajaid ei olnud, tegevust teostati Lumi Retail Partners OÜ kaudu, kellele maksti juhtimistasu.

2020. aasta alguses kinnitati uue koronaviiruse (Covid-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut bilansipäevajärgseks mitte korrigeerivaks sündmuseks. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea me otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele.

Lauri Henno

juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	35 006	22 680	
Nõuded ja ettemaksed	6 494	9 089	2
Kokku käibevarad	41 500	31 769	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 038 000	1 942 000	3
Kokku põhivarad	2 038 000	1 942 000	
Kokku varad	2 079 500	1 973 769	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	50 304	48 873	4
Võlad ja ettemaksed	12 000	11 592	5
Kokku lühiajalised kohustised	62 304	60 465	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 776 309	1 826 608	4
Võlad ja ettemaksed	106 419	33 605	5
Kokku pikaajalised kohustised	1 882 728	1 860 213	
Kokku kohustised	1 945 032	1 920 678	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	49 091	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	81 377	49 091	
Kokku omakapital	134 468	53 091	
Kokku kohustised ja omakapital	2 079 500	1 973 769	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	07.05.2018 - 31.12.2018	Lisa nr
Müügitulu	213 093	104 181	6
Muud äritulud	92 031	56 890	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-72 813	-35 954	
Mitmesugused tegevuskulud	-25 441	-13 355	
Muud ärikulud	-10	0	
Ärikasum (kahjum)	206 860	111 762	
Intressikulud	-125 483	-62 671	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	81 377	49 091	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	81 377	49 091	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Sütiste 28 raamatupidamise lühendatud aastaaruanne on koostatud 2019 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 arvelduskonto jääke.

Nõuded ja ettemaksed

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 kontraktontol "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. Ümberhindlusest 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 mõõta. 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:

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	6 395	6 395
Ostjatelt laekumata arved	6 395	6 395
Ettemaksed	99	99
Tulevaste perioodide kulud	99	99
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 494	6 494
	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
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 089	9 089

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	1 885 149
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	56 851
31.12.2018	1 942 000
Ostud ja parendused	4 919
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	91 081
31.12.2019	2 038 000

	2019	07.05.2018 - 31.12.2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	141 865	68 319
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-25 441	-13 355

Kinnisvarainvesteeringu hindamiseks õiglasesse väärtusesse on kasutatud ettevõtteväliste 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 m² kohta ja hõivatus). Netorahavoogude nüüdisväärtuse leidmiseks tuli valida sobiv diskontomäär, mis peegeldaks tol hetkel kõige täpsemini hetkeväärtuse turutendentse ning võtaks arvesse varaga seotud riske.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen Citadele Pank	832 202	50 304	781 898		3,0%+Euribor	EUR	28.06.2023	
Laen Usaldusfond Lumi Retail Property	994 411	0	0	994 411	10%	EUR	29.09.2037	7
Pikaajalised laenud kokku	1 826 613	50 304	781 898	994 411				
Laenukohustised kokku	1 826 613	50 304	781 898	994 411				

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		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	0	0	994 411	10%	EUR	29.09.2037	7
Pikaajalised laenud kokku	1 875 481	48 873	832 197	994 411				
Laenukohustised kokku	1 875 481	48 873	832 197	994 411				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	2 038 000	1 860 000
Kokku	2 038 000	1 860 000

Tagatiseks panditud varade bilansiline maksumus € 2 038 000 on kajastatud Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	7 379	7 379		
Maksuvõlad	1 572	1 572		
Muud võlad	106 419	0	106 419	7
Intressivõlad	106 419	0	106 419	
Saadud ettemaksed	3 049	3 049		
Muud saadud ettemaksed	3 049	3 049		
Kokku võlad ja ettemaksed	118 419	12 000	106 419	

	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	7
Intressivõlad	30 343	0	30 343	
Saadud ettemaksed	3 262	0	3 262	
Muud saadud ettemaksed	3 262	0	3 262	
Kokku võlad ja ettemaksed	45 197	11 592	33 605	

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2019	07.05.2018 - 31.12.2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	213 093	104 181
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	213 093	104 181
Kokku müügitulu	213 093	104 181
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvara haldamine	141 865	68 479
üüriga seotud kõrvalkulud	71 228	35 702
Kokku müügitulu	213 093	104 181

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Usaldusfond Lumi Retail Property
---	----------------------------------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	1 100 830	0	1 024 754

Laenud

2019	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Usaldusfond Lumi Retail Property	23 365	10%	EUR	29.09.2037

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

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		07.05.2018 - 31.12.2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 984	0	5 218	0

Kohustis juriidilisest isikust omanike ees kajastab omanike laenu jääki summas € 994 411 ja omanike laenult arvestatud, kuid välja maksmata, intressivõlga summas € 106 418.

Aruandeperioodil on ettevõtte olnud juhtimisteenust tegevjuhtkonna valitseva mõju all oleva ettevõtja käest kogusummas € 9 984. Intressikulu omanike laenudelt oli aruandeperioodil € 99 441.

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

Lisa 8 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses kinnitati uue koronaviiruse (Covid-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut bilansipäevajärgseks mitte korrigeerivaks sündmuseks. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea me otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.05.2020

Sütiste 28 OÜ (registrikood: 14484007) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI HENNO	Juhatuse liige	28.05.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	49 091
Aruandeaasta kasum (kahjum)	81 377
Kokku	130 468

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	213093	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