

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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

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 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 5 Laenukohustised	13
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 8 Tuletisinstrumendid	15
Lisa 9 Osakapital	15
Lisa 10 Müügitulu	16
Lisa 11 Tööjõukulud	16
Lisa 12 Muud ärikulud	16
Lisa 13 Intressikulud	17
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	17
Lisa 15 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

Tegevusaruanne

Ettevõtte

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

Olulised sündmused

2022. aastal oli ettevõtte põhitegevuseks Sikupilli Kaubanduskeskuse äripindade väljaüürimine.

Sikupilli Keskus OÜ lõpetas aruandeaasta 4 311 014 euro suuruse müügituluga (2021: 3 611 343 eurot). Kahjum kinnisvarainvesteeringu väärtuse ümberhindlusest moodustas 2022. aastal 997 884 eurot (2021: 96 365 eurot.). Aruandeaasta ärikasum oli 1 307 513 eurot (2021: 1 876 362 eurot), kusjuures 2022. aasta ärikasum enne kinnisvarainvesteeringute ümberhindlust moodustas 2 305 397 eurot (2021: 1 972 727 eurot). 2022. aasta puhaskasum moodustas 947 063 eurot (2021: 1 365 291 eurot).

Aruandeaastal tehti kaubanduskeskuse üürikele ajutisi allahindlusi hüppeliseslt suurenenud kommunaalkulude mõju leevendamiseks.

Investeeringud

2022. aastal investeeriti Sikupilli Kaubanduskeskuse parendamiseks 347 132 eurot (2021: 241 350 eurot).

Riskide hindamine

Ettevõtte peamised äririskid on seotud tarbijate ostujõuga ning ostukeskuse äripindade hõivatuse määraga.

Töötajad

Ettevõttes töötajaid ei ole. Juhatuse liikmele 2022. aastal arvestatud tasu moodustas 8 400 eurot (2021: 8 400 eurot).

Osanikud

Alates 21.12.2018 on Sikupilli Keskus OÜ osanikud Mornington Sikupilli OÜ 50% ja Nevada Invest OÜ 50%.

Peamised finantssuhtarvud ja –näitajad:

	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Müügitulu (eurodes)	4 311 014	3 611 343
Puhaskasum (eurodes)	947 063	1 365 291
Puhaskasumi marginaal (%)	21,97%	37,81%
Likviidsuse näitaja	1,31	0,10
ROA (%)	2,86%	4,04%
ROE (%)	6,02%	9,24%

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 2023. aasta peamine eesmärk on jätkata põhitegevusega ning hoida kõrgel äripindade hõivatuse määra.

Hindre Leppsalu

Sikupilli Keskus OÜ
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 049 015	1 083 077	
Nõuded ja ettemaksed	482 451	434 499	2
Kokku käibevarad	1 531 466	1 517 576	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	31 612 040	32 262 752	4
Kokku põhivarad	31 612 040	32 262 752	
Kokku varad	33 143 506	33 780 328	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	750 000	14 045 470	5
Võlad ja ettemaksed	418 935	747 975	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 168 935	14 793 445	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	16 250 000	4 209 375	5
Kokku pikaajalised kohustised	16 250 000	4 209 375	
Kokku kohustised	17 418 935	19 002 820	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	77 500	77 500	9
Ülekurss	700 000	700 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 000 008	12 634 717	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	947 063	1 365 291	
Kokku omakapital	15 724 571	14 777 508	
Kokku kohustised ja omakapital	33 143 506	33 780 328	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	4 311 014	3 611 343	10
Muud äritulud	0	10 901	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 479 492	-927 293	
Mitmesugused tegevuskulud	-514 567	-710 939	
Tööjõukulud	-11 172	-11 172	11
Muud ärikulud	-998 270	-96 478	12
Ärikasum (kahjum)	1 307 513	1 876 362	
Intressitulud	120	173	
Intressikulud	-424 683	-511 244	13
Muud finantstulud ja -kulud	64 113	0	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	947 063	1 365 291	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	947 063	1 365 291	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 307 513	1 876 362	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	997 844	96 365	4,12
Kokku korrigeerimised	997 844	96 365	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	33 826	-118 262	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-278 282	393 109	
Kokku rahavood äritegevusest	2 060 901	2 247 574	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-321 201	-245 392	
Laekunud intressid	120	173	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-321 081	-245 219	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3 654 530	0	5
Saadud laenude tagasimaksed	-4 909 375	-1 996 665	5,15
Makstud intressid	-501 372	-836 451	6,13
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-17 665	0	14
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 773 882	-2 833 116	
Kokku rahavood	-34 062	-830 761	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 083 077	1 913 838	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-34 062	-830 761	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 049 015	1 083 077	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	77 500	700 000	12 634 717	13 412 217
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 365 291	1 365 291
31.12.2021	77 500	700 000	14 000 008	14 777 508
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	947 063	947 063
31.12.2022	77 500	700 000	14 947 071	15 724 571

Vt. ka lisa 7 ja 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Sikupilli Keskus OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga (EFS). EFS on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid, mis on kehtestatud rahandusministri määrusega.

2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardist lähtuva keskmise suurusega ettevõtte aastaaruandena.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtudes põhimõttest, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

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 aruandekuupäeval 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 lähenditena 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.

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil ning investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

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 aruandekuupäeval ümber lähtudes investeeringu tulevaste perioodide eeldatavatest rahavoogudest ning amortisatsiooni neilt ei arvestata. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse lepingulisi kohustisi tasuda teisele osapoolale raha või muid finantsvarasid.

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstava tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade ja -kohustiste 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 aruandekuupäeval 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.

Finantskohustis 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 finantskohustisi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algselt 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 kohustisena.

Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutusest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi finantstuluna või finantskuluna.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

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.

Üldine maksumäär dividendidelt ning muudelt kasumieraldistelt on 2022. aastal jätkuvalt 20% (20/80 dividendide netosummast), kuid alates 01.01.2019 kohaldub tulumaksuseaduse alusel regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% (14/86 dividendide netosummast). Madalamat maksumäära 14/86 rakendatakse Eestis maksustatavale jaotatud kasumile järk-järgulise üleminekuna:

1. 2019. aastal 1/3-le 2018. aastal jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu;
2. 2020. aastal 1/3-le 2018. ja 2019. aastal jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu;
3. 2021. aastal kolme eelneva aasta keskmise maksustatud dividendi ja omakapitali väljamakse ulatuses.

Väljamakstud dividendid, mis etteantud tingimusi ületavad, maksustatakse jätkuvalt tavamääraga 20%.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist 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:

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

Sikupilli Keskus OÜ emaettevõtteks on Nevada Invest OÜ 50% ja Mornington Sikupilli OÜ 50%.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	399 243	399 243	
Ostjatelt laekumata arved	399 243	399 243	
Nõuded seotud osapoolte vastu	144	144	15
Muud nõuded	81 778	81 778	
Viitlaekumised	81 778	81 778	8
Ettemaksed	1 286	1 286	
Tulevaste perioodide kulud	1 286	1 286	
Kokku nõuded ja ettemaksed	482 451	482 451	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	416 748	416 748	
Ostjatelt laekumata arved	416 748	416 748	
Nõuded seotud osapoolte vastu	144	144	15
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	14 866	14 866	3
Ettemaksed	2 741	2 741	
Tulevaste perioodide kulud	2 741	2 741	
Kokku nõuded ja ettemaksed	434 499	434 499	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	28 231	14 866	0
Üksikisiku tulumaks	137	0	137
Sotsiaalmaks	462	0	462
Kohustuslik kogumispension	14	0	14
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17	0	19
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	28 861	14 866	632

Vt. ka lisa 6.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	32 117 767
Ostud ja parendused	241 350
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-96 365
31.12.2021	32 262 752
Ostud ja parendused	347 132
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-997 844
31.12.2022	31 612 040

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 977 953	2 762 950
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-672 108	-790 223

Kinnisvarainvesteeringu haldamisega seotud kulud, mis jäid ettevõtte kanda, moodustasid 2022. aastal 672 108 eurot (2021: 790 223 eurot), netotulu kinnisvarainvesteeringult oli 2022. aastal 2 305 845 eurot (2021: 1 972 727 eurot).

Aadressil Tartu mnt. 87, Tallinn asuvale kinnistule on Swedbank AS kasuks seatud hüpoteegid summas 20 945 600 eurot, 1 354 400 eurot ja 2 400 000 eurot.

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

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutati sõltumatu eksperdi hinnangut.

Vt. ka lisa 10 ja 12.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS laen	17 000 000	750 000	16 250 000	0	6-kuu EURIBOR (kuid mitte vähem kui 0) + 1,6%	EUR	30.04.2025
Pikaajalised laenud kokku	17 000 000	750 000	16 250 000	0			
Laenukohustised kokku	17 000 000	750 000	16 250 000	0			
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS laen	14 045 470	14 045 470	0	0	3-kuu EURIBOR (kuid mitte vähem kui 0) + 1,6%	EUR	30.04.2022
50-% osalusega emattevõtte laen	2 104 277	0	2 104 277	0	5,5%	EUR	31.12.2025
Seotud osapoolte laenud	2 105 098	0	2 105 098	0	5,5%	EUR	31.12.2025
Pikaajalised laenud kokku	18 254 845	14 045 470	4 209 375	0			
Laenukohustised kokku	18 254 845	14 045 470	4 209 375	0			

Vt. ka lisa 13, 14 ja 15.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	209 156	209 156	
Võlad töövõtjatele	700	700	
Võlad seotud osapooltele	44 856	44 856	15
Maksuvõlad	28 861	28 861	3
Muud võlad	25 120	25 120	
Intressivõlad	20 870	20 870	
Muud viitvõlad	4 250	4 250	
Tagatisraha *	110 242	110 242	
Kokku võlad ja ettemaksed	418 935	418 935	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	167 805	167 805	
Võlad töövõtjatele	700	700	
Võlad seotud osapooltele	362 770	362 770	
Maksuvõlad	632	632	3
Muud võlad	102 810	102 810	
Intressivõlad	97 560	97 560	
Muud viitvõlad	5 250	5 250	
Tagatisraha *	113 258	113 258	
Kokku võlad ja ettemaksed	747 975	747 975	

* Ettevõtte hoiab tagatisraha eraldi arvelduskontol.

Intressivõlgade all on on 31.12.2022 kajastatud pangalaenu intressivõlg 20 870 eurot (31.12.2021: 7 491 eurot). Emaettevõtte ja teiste seotud osapoolte laenudelt intressivõlga 31.12.2022 ei ole (31.12.2021: 90 069 eurot).

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	11 957 657	11 201 169
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 989 414	2 798 839
Kokku tingimuslikud kohustised	14 947 071	14 000 008

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või aruandekuupäeva seisuga ületada jaotuskõlblikku kasumit.

Üldine maksumäär dividendidelt ning muudelt kasumieraldistelt on 2022. aastal jätkuvalt 20% (20/80 dividendide netosummast), kuid alates 01.01.2019 kohaldub tulumaksuseaduse alusel regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% (14/86 dividendide

netosummast).

31.12.2022 ei ole Ettevõtte võimalik netodividende maksustada maksumääraga 14/86, 31.12.2021 oli netodividende võimalik maksustada maksumääraga 14/86 16 667 eurot, millelt oleks tekkinud tulumaksukohustis 2 713 eurot.

Ettevõtte on võimalik 31.12.2022 netodividende maksustada maksumääraga 20/80 11 957 657 eurot (31.12.2021: 11 184 502 eurot), millelt tekib tulumaksukohustis 2 989 414 eurot (31.12.2021: 2 796 126 eurot).

Vt. ka omakapitali muutuste aruannet ja lisa 1.

Lisa 8 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Varad	Kohustised	Varad	Kohustised
Swap-leping	81 778	0	0	0
Tuletisinstrumendid kokku	81 778	0	0	0

2022.a. novembris sõlmis Ettevõtte investeerimislaenu väljastanud pangaga euribori kõikumisest tingitud intressimaksete maandamiseks intressivahetuslepingu ehk swap-lepingu. Intressivahetuslepingu alusel maksab Ettevõtte fikseeritud intressimakseid, saades vastu intressimakseid arvestatuna 6 kuu euribori baasil. Intressimakseid ja nominaalsummade vähenemine leiavad aset alates 20.10.2023 iga kuue kuu tagant.

Seisuga 31.12.2022 oli intressivahetuslepingu õiglase väärtus positiivne ning see on kajastatud viitlaekumiste all.

Vt. ka lisa 2 ja 14.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	77 500	77 500
Osade arv (tk)	2	2
Osa nimiväärtus 31.12.2022 on 38 750 eurot (31.12.2021: 38 750 eurot).		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	4 311 014	3 611 343	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 311 014	3 611 343	
Kokku müügitulu	4 311 014	3 611 343	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üürileandmine	2 977 953	2 762 950	4
Kinnisvara käitus	1 315 129	827 207	
Isiklik kasutusõigus	17 932	21 186	
Kokku müügitulu	4 311 014	3 611 343	

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 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	8 400	8 400
Sotsiaalmaksud	2 772	2 772
Kokku tööjõukulud	11 172	11 172
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Vt. ka lisa 15 ja tegevusaruannet.

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-997 844	-96 365	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	-426	-113	
Kokku muud ärikulud	-998 270	-96 478	

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	-424 683	-511 244
Kokku intressikulud	-424 683	-511 244

Intressikulu pangalaenuult moodustas 2022. aastal 333 979 eurot (2021. aastal: 232 796 eurot). Intressikulu emaettevõtte ja teiste seotud osapoolte laenudelt moodustas 2022. aastal 90 704 eurot (2021. aastal: 278 448 eurot).

Vt. ka lisa 5 ja 15.

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum (kahjum) derivatiivi õiglase väärtuse muutusest	81 778	0	8
Laenulepingu teenustasu	-17 500	0	
Muud finantskulud	-165	0	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	64 113	0	

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Mornington Sikupilli OÜ 50%, Nevada Invest OÜ 50%
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	144	144	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	144	144	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	45 026	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	44 856	407 813	
Kokku võlad ja ettemaksed	44 856	452 839	6

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	0	2 104 277	5

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 105 098	5
Kokku laenukohustised	0	4 209 375	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	2 802 473	-698 196	2 104 277	139 197	5
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 803 567	-698 469	2 105 098	139 251	5
Kokku laenukohustised	5 606 040	-1 396 665	4 209 375	278 448	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	2 104 277	-2 104 277	0	45 343	5
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 105 098	-2 105 098	0	45 361	5
Kokku laenukohustised	4 209 375	-4 209 375	0	90 704	

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 440	1 231
Kokku müüdid	1 440	1 231

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	490 680	484 572
Kokku ostetud	490 680	484 572

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	8 400	8 400

Aruandeaastal emaettevõtetele dividende ei makstud.

Vt. ka lisa 11 ja tegevusaruannet.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.05.2022

Sikupilli Keskus OÜ (registrikood: 12134734) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HINDREK LEPPSALU	Juhatuse liige	17.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Sikupilli Keskus OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Sikupilli Keskus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantsstulemust ja rahavoogusid 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 arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusale.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie 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 lahkneb 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 arvamus. 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:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusale. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspeutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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 märkimisväärsed kahtlused 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 arvamus. 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, millele saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/
Tarmo Rahkama
Vandeauditori number 614

Grant Thornton Baltic OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 3
Pärnu mnt 22, Tallinn, Harju maakond, 10141
18.05.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Sikupilli Keskus OÜ (registrikood: 12134734) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO RAHKAMA	Vandeaudiitor	18.05.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 000 008
Aruandeaasta kasum (kahjum)	947 063
Kokku	14 947 071
Jaotamine	
Kokku	14 947 071

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4311014	100.00%	Jah

Sidevahendid

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