

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Summer Capital OÜ

registrikood: 16049244

tänava/talu nimi, Käokeele tee 11
maja ja korteri number:

küla: Alliku küla

vald: Saue vald

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 76403

telefon: +372 53447851

e-posti aadress: kristjan.hertmann@gmail.com

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 Pikaajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Müügitulu	9
Lisa 7 Muud äritulud	9
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12
Vandeauditori aruanne	13

Tegevusaruanne

Summer Capital OÜ on asutatud 2020a. Ettevõtte põhitegevusaaks on investeerimistegevus:

- 1) varahaldus sh investeerimine tehnoloogiaettevõtetesse, riskikapitali fondidesse.
- 2) investeringud eluaseme- ja äripindadesse jm kinnisvarasse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil

Fondiinvesteringute väärtusi hindavad fondid ise ning nendes olulisi negatiivseid liikumisi 2022.a. ei olnud. Fondid on 2022. aastal olnud uutes investeringutes konservatiivsemad, sama tendents jätkus 2023.a. esimeses pooles.

Kinnisvara väärtuses on pigem toimunud mõõdukas tõus, samuti ei ole tekkinud probleeme üürnike leidmise või üürihindade vähenemisega ja üüripindade tootlus on ootuspärane ja stabiilne.

Järgneval majandusaastal lähtub ettevõtte uute investeringute tegemisel pigem konservatiivsest strateegiast.

Finantssuhtarvud:

	2022	2021
Puhaskasum	150 986	19 709
Omakapital	173 195	22 209
Varad kokku	2 685 100	1 979 274
Omakapitali puhasrentaablus ROE (puhaskasum/omakapital)	87%	89%
Varade puhasrentaablus ROA (puhaskasum/varad kokku)	6%	1%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	24 677	194 428	
Nõuded ja ettemaksed	302 202	303 165	2
Kokku käibevarad	326 879	497 593	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	539 054	286 183	3
Nõuded ja ettemaksed	400 000	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	1 419 167	1 195 498	4
Kokku põhivarad	2 358 221	1 481 681	
Kokku varad	2 685 100	1 979 274	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	15 905	11 065	
Kokku lühiajalised kohustised	15 905	11 065	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 496 000	1 946 000	5
Kokku pikaajalised kohustised	2 496 000	1 946 000	
Kokku kohustised	2 511 905	1 957 065	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Kohustuslik reservkapital	250	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 459	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	150 986	19 709	
Kokku omakapital	173 195	22 209	
Kokku kohustised ja omakapital	2 685 100	1 979 274	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	28 824	16 739	6
Muud äritulud	98 680	13 223	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 688	-234	
Mitmesugused tegevuskulud	-6 840	-3 828	
Tööjõukulud	-54 565	-10 503	8
Muud ärikulud	-99	-74	
Ärikasum (kahjum)	60 312	15 323	
Intressitulud	104 674	4 386	
Intressikulud	-14 000	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	150 986	19 709	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	150 986	19 709	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Summer Capital OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Tegemist on väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruandega. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis arvelduskonto jääki

Finantsinvesteeringud

Finantsvarad kajastatakse esmasel arvelevõtmisel õiglasest väärtuses, millele on lisatud tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara omandamisega, välja arvatud finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastavate finantsvarade tehingutasud kajastatakse kuluna kasumiaruandes. Finantsinvesteeringuid, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu ning kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga nõude kohta eraldi. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärgi.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglasest väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Finantskohustised

Finantskohustised 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 arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Müügitulu on tulu, mis tekib ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus. Müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Tehinguhind on kogutasu, mida ettevõttel on õigus saada lubatud teenuste kliendile üleandmise eest ja millest on maha arvatud kolmandate isikute nimel kogutavad summad. Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Realiseerimise momendiks loetakse tööde ja teenuste üleandmise moment.

Kommunaal- ja halduskulude edasimüügil tegutseb ettevõtte kui agent, mistõttu selliseid tulusid ei näidata brutomeetodil, vaid

saldeeritakse kaasneva kuluga.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasi lükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende väljakuulutamise hetkel tulumaksu seaduses fikseeritud maksumääraga netodividendina väljamakstud summalt (aruande perioodil kehtiv tulumaksu määr oli 20/80 netodividendidest). Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb seotud osapoolteks Summer Capital OÜ juhatuse liikmeid ning juhatuse liikmetele kuuluvaid ettevõtteid

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 202	2 202	
Ostjatelt laekumata arved	2 202	2 202	
Laenunõuded	700 000	300 000	400 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	702 202	302 202	400 000
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 165	3 165	
Ostjatelt laekumata arved	3 165	3 165	
Laenunõuded	300 000	300 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	303 165	303 165	

Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	
Soetamine	246 000	40 183	286 183
31.12.2021	246 000	40 183	286 183
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	246 000	40 183	286 183
			Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	
31.12.2021	246 000	40 183	286 183
Soetamine		252 871	252 871
31.12.2022	246 000	293 054	539 054
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	246 000	293 054	539 054

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	1 552 275
Müügid	-356 777
31.12.2021	1 195 498
Ostud ja parendused	124 989
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	98 680
31.12.2022	1 419 167

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	28 824	16 739
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	8 960	1 763
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	370 000

Kinnisvarainvesteeringud on hinnatud õiglases väärtuses sõltumatu eksperdi poolt ning on kasutatatud võrreldava hinna meetodit.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline laen	2 496 000		2 496 000		0,96%	EUR	2025	9
Pikaajalised laenud kokku	2 496 000		2 496 000					
Laenukohustised kokku	2 496 000		2 496 000					
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline laen omanikult	1 946 000		1 946 000		0	EUR	2023	9
Pikaajalised laenud kokku	1 946 000		1 946 000					
Laenukohustised kokku	1 946 000		1 946 000					

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	28 824	16 739
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	28 824	16 739
Kokku müügitulu	28 824	16 739
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	28 824	16 739
Kokku müügitulu	28 824	16 739

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	13 223
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	98 680	0
Kokku muud äritulud	98 680	13 223

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-40 781	-7 849
Sotsiaalmaksud	-13 784	-2 654
Kokku tööjõukulud	-54 565	-10 503
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 224	8 129	
Kokku võlad ja ettemaksed	8 224	8 129	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 496 000	1 946 000	
Kokku laenukohustised	2 496 000	1 946 000	5

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 946 000	0	0	
Kokku laenukohustised	1 946 000	0	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 946 000	550 000	0	2 496 000	14 000	
Kokku laenukohustised	1 946 000	550 000	0	2 496 000	14 000	5

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	40 781	7 849

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

Summer Capital OÜ (registrikood: 16049244) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN HERTMANN	Juhatuse liige	30.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Summer Capital OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Summer Capital OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 11.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) Mõeldud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistel osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditirvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistel osades õiglaselt Summer Capital OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eve Leppik

Vandeaudiitori number 230

Number RT OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 263

Linnu tee 21a, Tallinn, Harju maakond, 11317

30.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Summer Capital OÜ (registrikood: 16049244) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVE LEPPIK	Vandeaudiitor	30.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 459
Aruandeaasta kasum (kahjum)	150 986
Kokku	170 445
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	150 986
Kokku	150 986

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 459
Aruandeaasta kasum (kahjum)	150 986
Kokku	170 445
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	150 896
Kokku	150 896

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	28824	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Triin Hertmann	48007170229	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
Kristjan Hertmann	37908300308	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53447851
E-posti aadress	kristjan.hertmann@gmail.com