

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Summer Capital OÜ

registrikood: 16049244

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Võistluse tn 1-6

postisihthnumber: 10132

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	10
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) investeeringud eluaseme- ja äripindadesse jm kinnisvarasse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil

Fondiinvesteeringute väärtusi hindavad fondid ise ning nendes olulisi negatiivseid liikumisi 2023.a. ei olnud. Fondid on 2023. aastal olnud uutes investeeringutes konservatiivsemad, sama tendents jätkus 2024.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 investeeringute tegemisel pigem konservatiivsest strateegiast.

Finantssuhtarvud:

	2023	2022
Puhaskasum	-35 754	150 986
Omakapital	137 441	173 195
Varad kokku	2 778 214	2 685 100
Omakapitali puhasrentaablus ROE (puhaskasum/omakapital)	-26%	87%
Varade puhasrentaablus ROA (puhaskasum/varad kokku)	-1%	6%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	29 496	24 677	
Nõuded ja ettemaksed	629	302 202	2
Kokku käibevarad	30 125	326 879	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	645 302	539 054	3
Nõuded ja ettemaksed	700 000	400 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	1 402 787	1 419 167	4
Kokku põhivarad	2 748 089	2 358 221	
Kokku varad	2 778 214	2 685 100	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	12 655	15 905	
Kokku lühiajalised kohustised	12 655	15 905	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 628 118	2 496 000	5
Kokku pikaajalised kohustised	2 628 118	2 496 000	
Kokku kohustised	2 640 773	2 511 905	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	170 445	19 459	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-35 754	150 986	
Kokku omakapital	137 441	173 195	
Kokku kohustised ja omakapital	2 778 214	2 685 100	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	52 626	28 824	6
Muud äritulud	588	98 680	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-789	-5 688	
Mitmesugused tegevuskulud	-18 408	-6 840	
Tööjõukulud	-79 808	-54 565	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-23 752	0	4
Muud ärikulud	-96	-99	
Ärikasum (kahjum)	-69 639	60 312	
Intressitulud	133 002	104 674	
Intressikulud	-99 117	-14 000	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-35 754	150 986	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-35 754	150 986	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Summer Capital OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2023. 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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Kinnivarainvesteeringud olid 2023a aruandes kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Lähtudes mõistliku kulu ja pingutuse printsiibist, otsustas juhatus alates 2023. aastast kajastada kinnisvarainvesteeringud soetusmaksumuse printsiibil.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis arvelduskonto jääki

Finantsinvesteeringud

Finantsvarad kajastatakse esmasel arvelevõtmisel õiglases väärtuses, millele on lisatud tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara omandamisega, välja arvatud finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Õiglases 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 õiglases 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 kasutuseesmärke.

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 korrigeeritud soetusmaksumuses ja amortiseeritakse 3% aastas

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

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad valitsevat või olulist mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Laenunõuded	700 000		700 000
Muud nõuded	629	629	
Viitlaekumised	629	629	
Kokku nõuded ja ettemaksed	700 629	629	700 000
	31.12.2022	Jaotus järelejäanud 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

Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			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
			Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	
31.12.2022	246 000	293 054	539 054
Soetamine		106 248	106 248
31.12.2023	246 000	399 302	645 302
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	246 000	399 302	645 302

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
				Kokku
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
Ostud ja parendused			7 372	7 372
Amortisatsioonikulu		-23 752		-23 752
Ümberliigitamised	627 433	791 734		1 419 167
31.12.2023				
Soetusmaksumus	627 433	791 734	7 372	1 426 539
Akumuleeritud kulum		-23 752		-23 752
Jääkmaksumus	627 433	767 982	7 372	1 402 787

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	1 195 498
Ostud ja parendused	124 989
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	98 680
31.12.2022	1 419 167
Ümberliigitamised	-1 419 167
31.12.2023	0

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	52 626	28 824
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	11 679	8 960

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline laen	2 628 118		2 628 118		3,96%	EUR	2025	9
Pikaajalised laenud kokku	2 628 118		2 628 118					
Laenukohustised kokku	2 628 118		2 628 118					
	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					

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	52 626	28 824
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	52 626	28 824
Kokku müügitulu	52 626	28 824
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	52 626	28 824
Kokku müügitulu	52 626	28 824

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	98 680
Muud	588	0
Kokku muud äritulud	588	98 680

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-59 647	-40 781
Sotsiaalmaksud	-20 161	-13 784
Kokku tööjõukulud	-79 808	-54 565
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	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 371	8 224	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 371	8 224	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 628 118	2 496 000	5
Kokku laenukohustised	2 628 118	2 496 000	

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	5
Kokku laenukohustised	1 946 000	550 000	0	2 496 000	14 000	
LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 496 000	159 118	3 000	2 628 118	99 118	5
Kokku laenukohustised	2 496 000	159 118	3 000	2 628 118	99 118	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	59 647	40 781

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.07.2024

Summer Capital OÜ (registrikood: 16049244) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN HERTMANN	Juhatuse liige	01.07.2024

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 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. 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) Mõõdunud 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 olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

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

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

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Summer Capital OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eve Leppik

Vandeaudiitori number 230

Number RT OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 263

Linnu tee 21a, Tallinn, Harju maakond, 11317

01.07.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Summer Capital OÜ (registrikood: 16049244) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVE LEPPIK	Vandeaudiitor	01.07.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	170 445
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-35 754
Kokku	134 691
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	134 691
Kokku	134 691

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	170 445
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-35 754
Kokku	134 691
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	134 691
Kokku	134 691

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	52626	100.00%	Jah