

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Sütiste 28 OÜ

registrikood: 14484007

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Kentmanni tn 4 // Sakala tn 10

postisihthnumber: 10116

telefon: +372 55566331

e-posti aadress: info@nuve.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Muud äritulud	11
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 10 Muud ärikulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Sütiste 28 OÜ on asutatud 07.05.2018 eesmärgiga omandada ning kinnisvarainvesteeringuna juhtida kaubanduskeskust aadressil Sütiste 28, Tallinn. Keskuse ankurüürnikuks on Maxima Eesti OÜ.

Aruandepäeva seisuga oli ettevõtte varade maht 2 945 433 eurot (2023: 2 702 482 eurot). Aruandeperioodil müügitulu 322 688 eurot (2023: 324 474 eurot) ning kasum oli 221 872 eurot (2023: -76 242 eurot). Puhaskasumit mõjutasid enim intressikulud summas -203 267 eurot (2023: -194 735 eurot) ja kasum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest summas 242 920 eurot (2023: kahjum -51 878 eurot), mis moodustas kinnisvarainvesteeringu väärtuse tõusu 9,2%.

Ettevõttes palgalisi töötajaid ei olnud, ettevõtte tegevust teostati Nuve Retail Partners OÜ kaudu, kellele maksti juhtimistasu.

Aastal 2025 jätkab ettevõtte kaubanduspinna väljaüürimist.

Olulisemad finantssuhtarvud	31.12.2024	31.12.2023
Müügitulu ärirentaablus (%)	131,5%	36,5%
Müügitulu puhasrentaablus (%)	68,8%	-23,5%
ROA (%)	15,0%	4,4%
ROE (%)	133,9%	-139,0%
Omakapitali osakaal (%)	9,4%	2,0%

Olulisemate finantsnäitajate valemid:

Müügitulu ärirentaablus (%) = ärikasum / müügitulu x 100%

Müügitulu puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu x 100%

ROA (%) = perioodi ärikasum / perioodi keskmine vara x 100%

ROE (%) = perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital x 100%

Omakapitali osakaal (%) = omakapital / varad kokku x 100%

Lauri Henno

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	30 008	27 675	
Nõuded ja ettemaksed	12 425	16 807	2
Kokku käibevarad	42 433	44 482	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 903 000	2 658 000	3
Kokku põhivarad	2 903 000	2 658 000	
Kokku varad	2 945 433	2 702 482	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	23 406	19 332	4
Võlad ja ettemaksed	23 439	23 663	5
Kokku lühiajalised kohustised	46 845	42 995	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 416 474	2 440 857	4
Võlad ja ettemaksed	205 420	163 808	5
Kokku pikaajalised kohustised	2 621 894	2 604 665	
Kokku kohustised	2 668 739	2 647 660	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	4 000	4 000	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	50 822	127 064	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	221 872	-76 242	
Kokku omakapital	276 694	54 822	
Kokku kohustised ja omakapital	2 945 433	2 702 482	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	322 686	324 474	7
Muud äritulud	242 936	315	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-100 443	-120 421	9
Mitmesugused tegevuskulud	-40 725	-33 947	
Muud ärikulud	-1	-51 883	10
Ärikasum (kahjum)	424 453	118 538	
Intressikulud	-203 267	-194 735	4,11
Muud finantstulud ja -kulud	686	-45	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	221 872	-76 242	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	221 872	-76 242	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Sütiste 28 raamatupidamise lühendatud aastaaruanne on koostatud 2024. aasta 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 rahalähenditena 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. Allahindluse korral vähendatakse nõuete bilansilist väärtust ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena.

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 kinnisvarainvesteering iga aruandekuupäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse aruandekuupäeva tegelikest turutingimustest. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Hilisemad parendusega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näit. remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid 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.

Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud

tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Ettevõtte müügitulu sisaldab üüritulu ja kommunaal- ja halduskulude vahendamise tasusid (edasimüüdud teenused).

Kasutusrendilepingute üüritulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Edasimüüdud teenuste tulu kajastatakse perioodil, millal kontroll teenuste üle läheb üle kliendile, s.t teenuse osutamise perioodil. Edasimüüdud tulu kajastatakse müügituluna ning samale tulule vastavad kulud müüdud teenuste kuluna.

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.

Maksustamine

Eesti tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis registreeritud ettevõtete aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

2024. aastal oli tulumaksumäär 20% (20/80 väljamakse netosummast) ning regulaarsetele dividendidele kehtis madalam tulumaksumäär 14% (14/86 dividendide netosummast). Alates 1. jaanuarist 2025 on tulumaksumäär 22% (22/78 väljamakse netosummast) ja regulaarsetele dividendidele varem kehtinud soodusmäär 14% (14/86) enam ei kehti.

Dividendide maksimisega seotud tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodil.

Eestis on lisaks kehtestatud ajutine julgeolekumaks, mis koosneb järgmistest komponentidest: Käibemaksu standardmäär tõuseb 22%-lt 24%-le alates 1. juulist 2025.

Füüsiliste isikute maksustatavale tulule rakendub täiendav 2% maks alates 2026. aastast.

Ettevõtete teenitud kasumile rakendub 2% maks alates 2026. aastast. Ettevõtted peavad arvestama, et see maks tasutakse avansiliste maksetena alates 2026. aastast, lähtudes eelmise majandusaasta (või teatud juhtudel kvartali) kasumist.

Julgeolekumaksu eesmärk on katta riigi kaitsevõime tugevdamise kulutusi ja rahastada julgeolekuga seotud investeeringuid.

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.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesisid aruandekuupäeva ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Sündmused pärast aruandekuupäeva, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	12 349	12 349	0	0
Ostjatelt laekumata arved	12 349	12 349	0	0
Ettemaksed	76	76	0	0
Tulevaste perioodide kulud	56	56	0	0
Muud makstud ettemaksed	20	20	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 425	12 425	0	0

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	16 755	16 755	0	0
Ostjatelt laekumata arved	16 755	16 755	0	0
Ettemaksed	52	52	0	0
Tulevaste perioodide kulud	32	32	0	0
Muud makstud ettemaksed	20	20	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 807	16 807	0	0

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	2 665 285
Ostud ja parendused	44 593
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-51 878
31.12.2023	2 658 000
Ostud ja parendused	2 080
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	242 920
31.12.2024	2 903 000

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	216 894	204 765
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-40 725	-33 947

Kinnisvarainvesteeringu hindamiseks õiglasesse väärtusesse on kasutatud ettevõttevälise professionaalse hindaja teenust. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutust kajastatakse kasumiaruandes real muud äritulud (lisa 8) või muud ärikulud (lisa 10). 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 on leitud diskontomäär, mis peegeldab hindamise hetkel kõige täpsemini hetkeväärtuse turudentse ning võtab arvesse varaga seotud riske.

Hindamise eeldused: 2024 2023

Kasutatud meetod: diskonteeritud rahavoog diskonteeritud rahavoog

Diskontomäär: 9,25% 9,16%

Kapitalisatsioonimäär: 7,3% 7,3%

Vakantsusmäär: 0,6-5% 3-5%

Üürihinna tõusu määr: 1,9-2,6% 1-9,4%

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu on kajastatud ka lisas nr.7

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	1 221 774	23 406	1 198 368	0	2,7%+6 kuu euribor	EUR	11.03.2026	
Laen Usaldusfond Nuve Retail Property	1 218 106	0	0	1 218 106	10%	EUR	29.09.2037	11
Pikaajalised laenud kokku	2 439 880	23 406	1 198 368	1 218 106				
Laenukohustised kokku	2 439 880	23 406	1 198 368	1 218 106				
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	1 242 083	19 332	1 222 751	0	2,7%+6 kuu euribor	EUR	11.03.2026	
Laen Usaldusfond Nuve Retail Property	1 218 106	0	0	1 218 106	10%	EUR	29.09.2037	11
Pikaajalised laenud kokku	2 460 189	19 332	1 222 751	1 218 106				
Laenukohustised kokku	2 460 189	19 332	1 222 751	1 218 106				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Ehitised	2 903 000	2 658 000

Kokku	2 903 000	2 658 000
--------------	------------------	------------------

Pangalaenu tagatiseks panditud varade bilansiline maksumus 2 903 000€ on kajastatud Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	13 495	13 495	0	0
Maksuvõlad	2 451	2 451	0	0
Muud võlad	207 258	1 838	205 420	0
Intressivõlad	205 420	0	205 420	0
Muud viitvõlad	1 838	1 838	0	0
Saadud ettemaksed	5 655	5 655	0	0
Muud saadud ettemaksed	5 655	5 655	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	228 859	23 439	205 420	0

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	13 366	13 366	0	0
Maksuvõlad	3 067	3 067	0	0
Muud võlad	165 301	1 493	163 808	0
Intressivõlad	163 808	0	163 808	0
Muud viitvõlad	1 493	1 493	0	0
Saadud ettemaksed	5 737	5 737	0	0
Muud saadud ettemaksed	5 737	5 737	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	187 471	23 663	163 808	0

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	4 000	4 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	322 686	324 474
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	322 686	324 474
Kokku müügitulu	322 686	324 474
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	216 894	204 765
Tulu kõrvalkulude müügist	105 792	119 709
Kokku müügitulu	322 686	324 474

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2024	2023
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	242 920	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	16	315
Kokku muud äritulud	242 936	315

2023.a. on kajastatud kasumi asemel kahjum õiglase väärtuse muutusest ja kajastub see Muud ärikulud (Lisa 10) all.

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2024	2023
Energia	62 816	74 348
Elektrienergia	49 475	59 610
Soojusenergia	13 341	14 738
Vesi	1 746	1 834
Heakorrateenus	22 538	23 683
Tehnohooldus	6 380	9 357
Haldusteenus	4 540	4 560
Muud teenused	2 423	6 639
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	100 443	120 421

Kaubad, toore, materjal ja teenused sisaldab üürikele edasitehtud kulusid 100 443 eurot.

Lisa 10 Muud ärikulud
(eurodes)

	2024	2023
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	51 878
Trahvid, viivised ja hüvitised	1	5
Kokku muud ärikulud	1	51 883

2024.a. on kajastatud kahjumi asemel kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest ja kajastub see Muud äritulud (Lisa 8) all.

Lisa 11 Seotud osapooled
(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Usaldusfond Lumi Retail Property
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	1 218 106	1 218 106	4
Kokku laenukohustised	1 218 106	1 218 106	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	205 420	163 808	5
Kokku võlad ja ettemaksed	205 420	163 808	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 218 106	0	0	1 218 106	121 811	4
Kokku laenukohustised	1 218 106	0	0	1 218 106	121 811	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 218 106	0	0	1 218 106	122 144	4
Kokku laenukohustised	1 218 106	0	0	1 218 106	122 144	

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 955	16 764
Kokku ostetud	16 955	16 764

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.04.2025

Sütiste 28 OÜ (registrikood: 14484007) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIKO URI	Juhatuse liige	23.04.2025
LAURI HENNO	Juhatuse liige	23.04.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	50 822
Aruandeaasta kasum (kahjum)	221 872
Kokku	272 694

Kahjumi katmise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	50 822
Aruandeaasta kasum (kahjum)	221 872
Kokku	272 694

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	322686	100.00%	Jah