

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Sunshine Properties OÜ

registrikood: 14527030

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa,
Pärnu mnt 232/5

postisihthnumber: 11314

e-posti aadress: ieg@ieg.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Võlad tarnijatele	9
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	10
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 12 Tööjõukulud	11
Lisa 13 Intressikulud	11
Lisa 14 Intressitulud	11
Lisa 15 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

2024. aastal jätkas Sunshine Properties OÜ oma põhitegevusalal, milleks on enda kinnisvara üürileandmine Hispaanias.

Aruandeaastal tehti investeering teise kinnisvaraobjekti Hispaanias.

Muid olulisi investeeringuid aruandeaasta jooksul ei ole toimunud. Samuti ei ole teada aruandeaastal ja järgmistel aastatel olulisi uurimis- ja arendustegevuse projekte ning nendega seotud väljaminekuid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamise perioodil ei ole toimunud muid olulisi sündmusi, mis ei kajastu raamatupidamise aastaaruandes, kuid mis oluliselt mõjutavad või võivad mõjutada järgmiste majandusaasta tulemusi.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	359	3 745	2
Nõuded ja ettemaksed	7 892	1 980	3
Kokku käibevarad	8 251	5 725	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 971 150	3 850 000	4
Kokku põhivarad	4 971 150	3 850 000	
Kokku varad	4 979 401	3 855 725	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	5 032	4 345	6
Kokku lühiajalised kohustised	5 032	4 345	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 507 000	3 362 000	5
Kokku pikaajalised kohustised	4 507 000	3 362 000	
Kokku kohustised	4 512 032	3 366 345	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	486 880	337	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-22 011	486 543	
Kokku omakapital	467 369	489 380	
Kokku kohustised ja omakapital	4 979 401	3 855 725	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	37 916	36 000	9
Muud äritulud	0	488 000	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-55 919	-31 510	10
Mitmesugused tegevuskulud	-4 009	-5 201	11
Ärikasum (kahjum)	-22 012	487 289	
Intressitulud	1	0	14
Intressikulud	0	-746	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-22 011	486 543	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-22 011	486 543	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Sunshine Properties OÜ 2024. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

2024. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Alates 1.1.2016 rakendusi raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhendite muudatused. Vastavalt raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriatele liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne.

Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit).

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele (sh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel).

Kinnisvarainvesteeringud mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvele võtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Õiglase väärtuse määramisel kasutatakse üldjuhul sõltumatu eksperdi hinnangut.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Maksustamine

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimusliku tulumaksu kohustist, mis

tekiks jaotamata kasumi dividendide väljamaksmisel.

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit.

Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Sunshine Properties OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- b. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- c. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Pangakonto	359	3 745
Kokku raha	359	3 745

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Ettemaksed	7 892	7 892
Tulevaste perioodide kulud	3 760	3 760
Muud makstud ettemaksed	4 132	4 132
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 892	7 892
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Ettemaksed	1 980	1 980
Tulevaste perioodide kulud	1 980	1 980
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 980	1 980

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2022		
Soetusmaksumus	3 270 146	3 270 146
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	3 270 146	3 270 146
Ostud ja parendused	91 854	91 854
Ümberliigitamised	-3 362 000	-3 362 000
31.12.2023		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	1 121 150	1 121 150
31.12.2024		
Soetusmaksumus	1 121 150	1 121 150
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 121 150	1 121 150

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	488 000
Ümberliigitamised	3 362 000
31.12.2023	3 850 000
31.12.2024	3 850 000

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	37 916	36 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-55 919	-31 510

Lisa 5 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								
Laenud emaettevõttelt	4 507 000	0	0	4 507 000	0-6%	EUR	2030	15
Pikaajalised laenud kokku	4 507 000			4 507 000				
Laenukohustised kokku	4 507 000			4 507 000				
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud emaettevõttelt	3 362 000	0	0	3 362 000	0-6%	EUR	2030	15
Pikaajalised laenud kokku	3 362 000	0	0	3 362 000				
Laenukohustised kokku	3 362 000	0	0	3 362 000				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2024	31.12.2023
Ehitised	4 971 150	3 850 000
Kokku	4 971 150	3 850 000

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 032	5 032
Kokku võlad ja ettemaksed	5 032	5 032

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 345	4 345
Kokku võlad ja ettemaksed	4 345	4 345

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Võlad tarnijatele	5 032	4 345
Kokku võlad tarnijatele	5 032	4 345

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	37 916	36 000
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	37 916	36 000
Kokku müügitulu	37 916	36 000
Müügitulu tegevusalade lõikes		
EMTAK 68201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	37 916	36 000
Kokku müügitulu	37 916	36 000

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2024	2023
Energia	7 452	3 358
Elektrienergia	4 607	3 358
Soojusenergia	2 845	0
Veevarustusteenused	1 518	5 978
Muud	46 949	22 174
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	55 919	31 510

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Muud	4 009	5 201
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 009	5 201

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2024	2023
Intressikulu laenudelt	0	746
Kokku intressikulud	0	746

Lisa 14 Intressitulud

(eurodes)

	2024	2023
Muud intressitulud	1	0
Kokku intressitulud	1	0

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Aktsiaselts EVORE
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Laenukohustised		
Emaettevõtja	4 507 000	3 362 000
Kokku laenukohustised	4 507 000	3 362 000

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	3 280 000	82 000	0	3 362 000	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	43 151	43 151	0	746
Kokku laenukohustised	3 280 000	125 151	43 151	3 362 000	746

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	3 362 000	1 145 000	0	4 507 000	0
Kokku laenukohustised	3 362 000	1 145 000	0	4 507 000	0

MÜÜDUD	2024		2023	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	37 916	0	36 000
Kokku müüdud	0	37 916	0	36 000

OSTETUD	2024		2023	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	1 702	0
Kokku ostetud	0	0	1 702	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Muuud olulised soodustused	0	0

Raamatupidamiskohustuslane ei ole aruandeaastal arvestanud tasu ega teinud muid olulisi soodustusi tegevjuhtkonnale ja kõrgema juhtorgani liikmetele.

Samuti puuduvad nende liikmetega seotud potentsiaalsed kohustused.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.03.2025

Sunshine Properties OÜ (registrikood: 14527030) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GERLI SAARELEHT	Juhatuse liige	04.03.2025
AIVO VAHTRA	Juhatuse liige	04.03.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Sunshine Properties OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Sunshine Properties OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2024, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

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) *Möödunud 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. 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 auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Sunshine Properties OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Tarmo Rahkama

Vandeaudiitori number 614

Grant Thornton Baltic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, Tallinn, Harju maakond, 10141

04.03.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Sunshine Properties OÜ (registrikood: 14527030) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO RAHKAMA	Vandeaudiitor	04.03.2025

Kahjumi katmise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	486 880
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-22 011
Kokku	464 869
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	464 869
Kokku	464 869

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	37916	100.00%	Jah