

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Sikupilli Keskus OÜ

registrikood: 12134734

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa,
Tartu mnt 87

postisihthnumber: 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	15
Lisa 8 Tuletisinstrumendid	15
Lisa 9 Osakapital	16
Lisa 10 Müügitulu	16
Lisa 11 Tööjõukulud	17
Lisa 12 Muud äritulud	17
Lisa 13 Muud ärikulud	17
Lisa 14 Intressikulud	17
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	18
Lisa 16 Seotud osapooled	18
Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva	19
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori aruanne	21

Tegevusaruanne

Ettevõte

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

2024. aastal oli ettevõtte põhitegevuseks Sikupilli Kaubanduskeskuse äripindade väljaüürimine.

Sikupilli Keskus OÜ lõpetas aruandeaasta 4 246 488 euro suuruse müügituluga (2023: 4 190 394 eurot). Kasum kinnisvarainvesteeringu väärtuse ümberhindlusest moodustas 2024. aastal 1 325 943 eurot (2023: kahjum kinnisvarainvesteeringu väärtuse ümberhindlusest -2 228 302 eurot). Aruandeaasta ärikasum oli 4 103 805 eurot (2023: 422 031 eurot), kusjuures 2024. aasta ärikasum enne kinnisvarainvesteeringu ümberhindlust moodustas 2 777 862 eurot (2023: 2 650 333 eurot). 2024. aasta puhaskasum moodustas 3 079 942 eurot (2023: puhaskahjum -404 561 eurot).

2024. aastal osteti tagasi 20% igast ettevõtte osanikele kuulunud osa nimiväärtusest, tagasiostetud osad tühistati (vt. ka Omakapitali muutuste aruannet).

Investeeringud

2024. aastal investeeriti Sikupilli Kaubanduskeskuse parendamiseks 229 170 eurot (2023: 662 837 eurot).

Riskide hindamine

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

Eesti majandust ja kinnisvaraturgu mõjutavad geopoliitiline ebastabiilsus ja finantsturgude hetlikkus. 2025. aastal on oodata jätkuvaid hinnatõuse.

Töötajad

Ettevõttes ei ole töötajaid.

Juhatus

Ettevõtte juhatus on 3-liikmeline. Juhatuse liikmetele 2024. aastal arvestatud tasu moodustas 8 400 eurot (2023: 14 400 eurot).

Osanikud

Ettevõttel on seisuga 31.12.2024 11 osanikku (31.12.2023: 10 osanikku).

Peamised finantssuhtarvud ja –näitajad:

	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
Müügitulu (eurodes)	4 246 488	4 190 394
Puhaskasum/-kahjum (eurodes)	3 079 942	-404 561
Puhaskasumi/-kahjumi marginaal (%)	72,53%	-9,65%
Likviidsuse näitaja	0,07	1,56
ROA (%)	9,41%	-1,27%
ROE (%)	19,26%	-2,75%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhaskasumi/-kahjumi marginaal (%) = Puhaskasum/-kahjum / Müügitulu x 100

Likviidsuse näitaja (kordades) = Käibevarad / Lühiajalised kohustused

ROA (%) = Puhaskasum/-kahjum / Koguvara x 100

ROE (%) = Puhaskasum/-kahjum / Omakapital x 100

Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Pärast aruandekuupäeva lõppesid pangaga peetavad läbirääkimised, allkirjastati lepingu lisa laenu tagasimaksmise tähtaja pikendamiseks ning kooskõlastati uus maksegraafik. Uus pangalaenu tagasimakse tähtaeg on 30.04.2030.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Sikupilli Keskus OÜ 2025. aasta peamine eesmärk on jätkata põhitegevusega ning hoida kõrget äripindade hõivatuse määra.

Hindrek Leppsalu
Sikupilli Keskus OÜ juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	764 441	1 396 550	
Nõuded ja ettemaksed	350 139	429 839	2
Kokku käibevarad	1 114 580	1 826 389	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	31 601 688	30 046 575	4
Kokku põhivarad	31 601 688	30 046 575	
Kokku varad	32 716 268	31 872 964	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	15 500 000	750 000	5
Võlad ja ettemaksed	709 072	420 710	6
Kokku lühiajalised kohustised	16 209 072	1 170 710	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	387 000	15 887 000	5
Võlad ja ettemaksed	128 920	128 920	6
Kokku pikaajalised kohustised	515 920	16 015 920	
Kokku kohustised	16 724 992	17 186 630	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	62 000	77 500	9
Ülekurss	0	700 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 849 334	14 313 395	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 079 942	-404 561	
Kokku omakapital	15 991 276	14 686 334	
Kokku kohustised ja omakapital	32 716 268	31 872 964	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	4 246 488	4 190 394	10
Muud äritulud	1 336 187	3 083	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 186 195	-1 233 616	
Mitmesugused tegevuskulud	-274 869	-288 977	
Tööjõukulud	-11 172	-19 152	11
Muud ärikulud	-6 634	-2 229 701	13
Ärikasum (kahjum)	4 103 805	422 031	
Intressitulud	32 661	14 342	
Intressikulud	-894 829	-840 178	14
Muud finantstulud ja -kulud	88 305	-756	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 329 942	-404 561	
Tulumaks	-250 000	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 079 942	-404 561	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	4 103 805	422 031	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-1 325 943	2 228 302	4,12,13
Kokku korrigeerimised	-1 325 943	2 228 302	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	38 558	11 991	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-15 742	-335 739	
Kokku rahavood äritegevusest	2 800 678	2 326 585	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-261 457	-654 942	
Laekunud intressid	32 969	14 018	
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	465 670	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-228 488	-175 254	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	4 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-750 000	-754 500	5
Makstud intressid	-873 378	-932 217	6,14,16
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	-718 835	0	16
Makstud dividendid	-1 000 000	-161 268	16
Muud laekumised finantseerimistegevusest	654 673	307 547	8
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-516 759	-267 358	8
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 204 299	-1 803 796	
Kokku rahavood	-632 109	347 535	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 396 550	1 049 015	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-632 109	347 535	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	764 441	1 396 550	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2022	77 500	700 000	14 947 071	15 724 571
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-404 561	-404 561
Muud muutused omakapitalis	0	0	-633 676	-633 676
31.12.2023	77 500	700 000	13 908 834	14 686 334
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	3 079 942	3 079 942
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-1 000 000	-1 000 000
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	-15 500	-700 000	-59 500	-775 000
31.12.2024	62 000	0	15 929 276	15 991 276

Muutused muudest väljamaksetest omanikele kajastavad aruandeaastal tagasiostetud 20% igast ettevõtte osanikele kuulunud osa nimiväärtusest, mis moodustas kokku 15 500 eurot ning mille eest maksti osanikele 775 000 eurot (sama summa investeeriti 2013. aastal ettevõtte omakapitali). Tagasiostetud osad tühistati ning ettevõtte osakapitali vähendati vastavalt 77 500 eurolt 62 000 euroni.

vt. ka lisa 9 ja 16.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Sikupilli Keskus OÜ 2024. 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.

2024. 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 ettevõttel 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

Ettevõtte tulumaks

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

2024.aastal oli dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20% ehk 20/80 väljamakstavalt dividendide netosummalt.

Alates 01.01.2025 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 22% ehk 22/78 väljamakstavalt dividendide netosummalt.

Varasemalt regulaarselt väljamakstavatele dividendidele kehtinud madalam maksumäär 14% ehk 14/86 dividendide netosummast ei ole enam kohaldatav alates 01.01.2025.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.

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.

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 tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisas.

Seotud osapooled

Sikupilli Keskus OÜ aastaaruandes loetakse seotud osapoolteks:

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

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)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	349 324	349 324	
Ostjatelt laekumata arved	349 324	349 324	
Nõuded seotud osapoolte vastu	146	146	16
Muud nõuded	251	251	
Intressinõuded	15	15	
Viitlaekumised	236	236	
Ettemaksed	418	418	
Tulevaste perioodide kulud	418	418	
Kokku nõuded ja ettemaksed	350 139	350 139	

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	388 118	388 118	
Ostjatelt laekumata arved	388 118	388 118	
Nõuded seotud osapoolte vastu	144	144	16
Muud nõuded	41 157	41 157	
Intressinõuded	324	324	
Viitlaekumised	40 833	40 833	8
Ettemaksed	420	420	
Tulevaste perioodide kulud	420	420	
Kokku nõuded ja ettemaksed	429 839	429 839	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	250 000	0
Käibemaks	47 106	30 709
Üksikisiku tulumaks	137	137
Sotsiaalmaks	462	462
Kohustuslik kogumispension	14	14
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11	31
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	297 730	31 353

Vt. ka lisa 6.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	31 612 040
Ostud ja parendused	662 837
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-2 228 302
31.12.2023	30 046 575
Ostud ja parendused	229 170
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 325 943
31.12.2024	31 601 688

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 138 001	3 066 132
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-360 139	-415 799

Kinnisvarainvesteeringu haldamisega seotud kulud, mis jäid ettevõtte kanda, moodustasid 2024. aastal 360 139 eurot (2023: 415 799 eurot), netotulu kinnisvarainvesteeringult oli 2024. aastal 2 777 862 eurot (2023: 2 650 333 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. Hindamisel on kasutatud sõltuvalt objekti asukohast diskontomäära 8-9% (2023: 8-9%), rendikasvumäära 1-2% (2023: 1-2%) ja väljaüüritavate pindade keskmist vakantsi 2-5% (2023: 2-5%).

Vt. ka lisa 10, 12 ja 13.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS laen	15 500 000	15 500 000	0	0	6-kuu EURIBOR (kuid mitte vähem kui 0) + 1,6%	EUR	30.04.2025
Laenud seotud osapooltelt	387 000	0	387 000	0	5,5%	EUR	31.12.2027
Pikaajalised laenud kokku	15 887 000	15 500 000	387 000	0			
Laenukohustised kokku	15 887 000	15 500 000	387 000	0			
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS laen	16 250 000	750 000	15 500 000	0	6-kuu EURIBOR (kuid mitte vähem kui 0) + 1,6%	EUR	30.04.2025
Laenud seotud osapooltelt	387 000	0	387 000	0	5,5%	EUR	31.12.2027
Pikaajalised laenud kokku	16 637 000	750 000	15 887 000	0			
Laenukohustised kokku	16 637 000	750 000	15 887 000	0			

Vt. ka lisa 14 ja 16.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	127 205	127 205	0	
Võlad töövõtjatele	700	700	0	
Võlad seotud osapooltele	222 128	93 208	128 920	16
Maksuvõlad	297 730	297 730	0	3
Muud võlad	71 248	71 248	0	
Intressivõlad	54 172	54 172	0	
Muud viitvõlad	17 076	17 076	0	
Tagatisraha *	118 981	118 981	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	837 992	709 072	128 920	

	31.12.2023	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	154 963	154 963	0	
Võlad töövõtjatele	700	700	0	
Võlad seotud osapooltele	187 556	58 636	128 920	16
Maksuvõlad	31 353	31 353	0	3
Muud võlad	39 121	39 121	0	
Intressivõlad	32 721	32 721	0	
Muud viitvõlad	6 400	6 400	0	
Saadud ettemaksed	14 483	14 483	0	
Tulevaste perioodide tulud	14 483	14 483	0	
Tagatisraha *	121 454	121 454	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	549 630	420 710	128 920	

Intressivõlgade all on on 31.12.2024 kajastatud pangalaenu intressivõlg 23 911 eurot (31.12.2023: 30 913 eurot), seotud osapoolte laenude intressivõlg 23 151 eurot (31.12.2023: 1 808 eurot) ning seotud osapooltele muu pikaajalise võla intressivõlg 7 110 eurot (31.12.2023: 0 eurot). Vt. ka lisa 16.

Negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrument on kajastatud 31.12.2024 kohustisena muude viitvõlgade all summas 8 776 eurot. Vt. ka lisa 8.

* Ettevõtte hoiab tagatisraha eraldi arvelduskontol.

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	13 984 936	12 545 340
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 944 340	1 363 494
Kokku tingimuslikud kohustised	15 929 276	13 908 834

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

Alates 01.01.2025 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 22% ehk 22/78 väljamakstavalt dividendide netosummalt (2024: 20/80).

Ettevõtte on õigus osanikele maksuvabalt dividende edasi maksta endaga 2023. aastal ühendatud ettevõtete sidusettevõtetest laekunud dividendide arvelt. Võimalik maksuvaba dividendide väljamakse summa 31.12.2024 on 7 091 365 eurot (31.12.2023: 7 091 365 eurot).

Lisaks on ettevõtte võimalik 31.12.2024 maksta netodividende 6 893 571 eurot (31.12.2023: 5 453 975 eurot), millelt tekib tulumaksukohustis 1 944 340 eurot (31.12.2023: 1 363 494 eurot).

Vt. ka lisa 1 ja omakapitali muutuste aruannet.

Lisa 8 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
	Kohustised	Varad
Swap-leping	8 776	40 833
Tuletisinstrumendid kokku	8 776	40 833

Muud laekumised ja muud väljamaksed finantseerimistegevusest rahavoogude aruandes kajastavad intressimaksete vahetamist pangaga intressimäära vahetustehingus (Swap-tehingus), muutes muutuva intressimäära, mille aluseks on 6 kuu euribor, fikseeritud intressimääraks.

Vt. ka lisa 1, 2, 6 ja rahavoogude aruannet.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	62 000	77 500
Osade arv (tk)	11	10
Osad jagunevad seisuga 31.12.2024 järgnevalt: 1 osa 13 751,60 1 osa 11 048,40 1 osa 9 182,20 1 osa 6 138,00 1 osa 3 044,20 1 osa 6 200,00 1 osa 4 588,00 1 osa 3 633,20 1 osa 2 207,20 1 osa 1 382,60 1 osa 824,60 Vt. ka omakapitali muutuste aruannet ja tegevusaruannet.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	4 246 488	4 190 394	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 246 488	4 190 394	
Kokku müügitulu	4 246 488	4 190 394	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üürileandmine	3 138 001	3 066 132	4
Kinnisvara käitus	1 079 266	1 095 709	
Isiklik kasutusõigus	29 221	28 553	
Kokku müügitulu	4 246 488	4 190 394	

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)

	2024	2023
Palgakulu	8 400	14 400
Sotsiaalmaksud	2 772	4 752
Kokku tööjõukulud	11 172	19 152
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	3	3

Ettevõttes ei ole töötajaid.

Vt. ka lisa 16 ja tegevusaruannet.

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 325 943	0	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	10 244	3 083	
Kokku muud äritulud	1 336 187	3 083	

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-2 228 302	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	-6 634	-1 399	
Kokku muud ärikulud	-6 634	-2 229 701	

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2024	2023
Intressikulu laenudelt	-894 829	-840 178
Kokku intressikulud	-894 829	-840 178

Intressikulu pangalaenuit moodustas 2024. aastal 866 376 eurot (2023. aastal: 817 022 eurot). Intressikulu seotud osapoolte laenudelt moodustas 2024. aastal 21 343 eurot (2023. aastal: 23 156 eurot) ning muult pikaajaliselt võlalt seotud osapooltele 7 110 eurot (2023. aastal: 0 eurot).

Vt. ka lisa 5, 6 ja 16.

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud
(eurodes)

	2024	2023
Kasum (kahjum) derivatiivi õiglase väärtuse muutusest	88 305	-756
Kokku muud finantstulud ja -kulud	88 305	-756

Vt. ka lisa 1 ja 8.

Lisa 16 Seotud osapooled
(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	146	144	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	146	144	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	123 469	60 444	
Kokku võlad ja ettemaksed	123 469	60 444	

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	387 000	387 000	5
Kokku laenukohustised	387 000	387 000	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	128 920	128 920	6
Kokku võlad ja ettemaksed	128 920	128 920	

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	0	391 500	-4 500	387 000	23 156	5,14
Kokku laenukohustised	0	391 500	-4 500	387 000	23 156	5,14

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	387 000	0	0	387 000	21 343	5,14
Kokku laenukohustised	387 000	0	0	387 000	21 343	

MÜÜDUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 440	1 440
Kokku müüdnud	1 440	1 440

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	247 409	293 940
Kokku ostetud	247 409	293 940

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	8 400	14 400

Aruandeaastal osteti tagasi 20% igast ettevõtte osanikele kuulunud osa nimiväärtusest 775 000 euro eest, sama summa investeeriti 2013. aastal ettevõtte omakapitali. Kokkuleppe kohaselt peeti osade tagasiosstmisel mitteresidentidest osanikelt kinni tulumaks summas 56 165 eurot, mis on 31.12.2024 kajastatud lühiajalise kohustisena.

Lühiajaliste kohustiste all on 31.12.2024 kajastatud m.h. ka võlad tarnijatele summas 37 043 eurot (31.12.2023: 58 636 eurot).

Aruandeaastal maksti osanikele dividende 1 000 000 eurot.

Vt. ka lisa 2, 5, 6, 11, 14 ja omakapitali muutuste aruannet.

Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Majandusaasta aruande koostamise ajal oli pangalaenu tagasimakse tähtaeg 30.04.2025. Aruande kinnitamise ajaks on allkirjastatud laenulepingu lisa laenu tagasimakse tähtaja pikendamiseks. Uus pangalaenu tagasimakse tähtaeg on 30.04.2030.

Vt. ka lisa 5 ja tegevusaruannet.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.05.2025

Sikupilli Keskus OÜ (registrikood: 12134734) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HINDREK LEPPSALU	Juhatuse liige	23.05.2025

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 31.12.2024 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 31.12.2024 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust 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 arvestuseksperptide 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 arvamusele.

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 lahkeb 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 arvamust. 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 arvamusele. 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 asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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, millega 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

Vandeaudiitori number 614

Grant Thornton Baltic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, Tallinn, Harju maakond, 10141

26.05.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Sikupilli Keskus OÜ (registrikood: 12134734) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO RAHKAMA	Vandeaudiitor	26.05.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 849 334
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 079 942
Kokku	15 929 276
Jaotamine	
Kokku	15 929 276

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	4246488	100.00%	Jah