

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Voluntas Invest OÜ

registrikood: 12828715

tänavanimi: Rotermanni tn

maja ja korteri number: 2-3b

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

e-posti aadress: info@summus.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	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 7 Tuletisinstrumendid	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva	13
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

Tegevusaruanne

Voluntas Invest OÜ on registreeritud 2015. aasta aprillis investeerimisettevõttena, mis paigutab omaniku varasid kapitali kasvu ja jooksva tulu saamise eesmärgil.

Voluntas Invest OÜ peamiseks tegevusalaks on 2015. aastal soetatud ärihoone (Auriga kaubanduskeskus Saaremaal) omanike, haldus ja selles paiknevate äripindade üürile andmine. Hoone kogu renditav pind on 13 711 m² ning detailsemat info saab emafirma Summus Capital kodulehelt: <https://summus.ee/portfolio/auriga/>.

Äriühingu tegevus on stabiilne ja põhineb rendilepingutega usaldusväärsete üürnike igakuistel rendimaksetel. Hoone üürimiseks on sõlmitud pikaajalised lepingud.

Ettevõtte portfelli vara- ja ESG-haldur on Green Formula Capital (<https://greenformula.ee>), kes on jätkusuutlikkuse suunitlusega kinnisvarainvesteeringute haldusfirma, mis keskendub kohandatud ESG põhimõtetele, mis on kombineeritud rohelise rahastamise korraldamisega, et suurendada vara väärtust ja likviidsust.

Äriühingu majandustegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid. Majandusaasta jooksul ega ka aruande koostamisperioodil pole ilmnunud valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seonduvaid olulisi riske. Riskide jälgimiseks ja maandamiseks on kehtestatud emaettevõtte Summus Capitali poolt tururiskide juhtimise poliitika. Summus Capitali üldine riskijuhtimisprogramm näeb ette võimalike riskide tuvastamise, hindamise ja vajadusel maandamise, et vähendada võimalikke kahjulikke mõjusid. Riskidest olulisim on intressimäärade võimalike muutustega seotud risk. See risk tuleneb olulise kinnisvaraportfelli finantseerimisest intressikandvate laenukohustustega, mille intressimäärade kõikumine mõjutab kontserni intressikulusid. Summus Capital kasutab intressimäärade rahavoo riskide maandamiseks intressimäära tuletisinstrumente. Intressimäärade muutusi jälgitakse tähelepanelikult ning vajadusel kasutatakse täiendavaid riskimaandamisepinguid. Intressimäära riskipoliitika näeb ette, et vähemalt 50%, kuid mitte rohkem kui 100% Summus Capitali intressikandvatest brutokohustustest tuleb fikseerida või maandada tuletisinstrumentidega.

Ettevõtte käibekapital on seisuga 31.12.2023 negatiivne summas 440 tuhat eurot. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringul on piisav üürirahavoog nii äri- kui ka finantseerimistegevuse finantseerimiseks, mistõttu ettevõtte juhtkonna hinnangul ei teki probleeme lühiajaliste kohustuste katmiseks tavapärase äritegevuse raames. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtuvalt eeldusest, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev ning tal ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust.

Ettevõtte äritegevus ei ole hooajaline ega tsükliline.

Omanikud on aktiivselt kaasatud otsuste langetamisse ja omavad piisavat likviidsust, et lühiajaliste probleemide korral ettevõtet täiendavalt toetada.

Jooksvalt on tehtud remonditöid ning neid tehakse ka 2024. aastal.

2023.a. palgalist tööjõudu ei olnud, kuna vajalikud teenused olid sisse ostetud. Osaühingul on kaks juhatuse liiget, kes 2023. aastal juhatuse liikme tegevuse eest tasu ei saanud.

2024. aastal planeerib ettevõtte jätkata senist tegevust.

Peamised suhtarvud on esitatud järgmises tabelis:

	31.12.2023	31.12.2022
Müügitulu, euro	1 992 923	2 121 309
Puhaskasum, euro	329 276	-463 415
Omakapital, euro	211 991	-117 285
ROA (Puhaskasum/Varad x 100)	2,08	-3,01
ROE (Puhaskasum/Omakapital x 100)	155,33	395,12
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (Käibevara/Lühiajalised kohustused)	0,50	0,73

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	321 708	272 587	
Nõuded ja ettemaksed	124 481	219 378	2
Kokku käibevarad	446 189	491 965	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	164 147	299 818	2
Kinnisvarainvesteeringud	15 200 000	14 620 000	3
Kokku põhivarad	15 364 147	14 919 818	
Kokku varad	15 810 336	15 411 783	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	187 399	253 898	4
Võlad ja ettemaksed	699 166	423 938	5
Kokku lühiajalised kohustised	886 565	677 836	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	14 711 780	14 851 232	4
Kokku pikaajalised kohustised	14 711 780	14 851 232	
Kokku kohustised	15 598 345	15 529 068	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-119 785	343 630	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	329 276	-463 415	
Kokku omakapital	211 991	-117 285	
Kokku kohustised ja omakapital	15 810 336	15 411 783	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	1 992 923	2 121 309	8
Muud äritulud	253 743	2 905	3
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-841 442	-1 001 739	
Mitmesugused tegevuskulud	-49 781	-51 104	
Muud ärikulud	0	-1 254 366	3
Ärikasum (kahjum)	1 355 443	-182 995	
Intressitulud	0	49	
Intressikulud	-890 497	-823 566	
Muud finantstulud ja -kulud	-135 670	543 097	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	329 276	-463 415	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	329 276	-463 415	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Voluntas Invest liigitub Raamatupidamise seaduse § 3 punkti 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on käesoleva aruande näol tegu lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Rahandusministri määrusega kinnitatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

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

OÜ Voluntas Invest raamatupidamises kasutatakse kasumiaruande skeemi number 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvaradvõetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt tehingupäeval st. päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis arvelduskontol olevat raha.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teada olevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud tegevuskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisenä.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) 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). Õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut.

Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Muud äritulud/kulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "Finantstulud ja -kulud". Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse tõenäolisi tegevusest tingitud või juriidilisi kohustisi, mis tulenevad enne aruandekuupäeva toimunud sündmustest. Eraldise moodustamine või olemasoleva eraldise suurendamine kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kuluna.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.2019 kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummal. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise maksustatud dividendide väljamakseni.

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 lisades.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele. Voluntas Invest OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikud (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegevjuhtkond;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Tuletisinstrumentid

Ettevõtte kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i katmaks intressimääraga seotud riske. Selliseid tuletisinstrumente kajastatakse algselt tema õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ja hiljem hinnatakse ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele. Kui õiglane väärtus on positiivne, kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustisena. Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutusest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, v.a. selliste tuletisinstrumentide, mis kvalifitseeruvad riskimaandamise eesmärgil soetatud instrumentide kajastamise erireegli (hedge accounting) alla. Viimaseid ettevõtte aruandeperioodil ja ka võrdlusperioodil ei ole olnud.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid aruandekuupäeva 31.12.2023 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Asjaolud, mis ilmneseid aruandekuupäeva 31.12.2023 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid ei ole seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	105 065	105 065	0
Ostjatelt laekumata arved	105 065	105 065	0
Muud nõuded	166 991	2 844	164 147
Ettemaksed	16 572	16 572	0
Tulevaste perioodide kulud	16 494	16 494	0
Muud makstud ettemaksed	78	78	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	288 628	124 481	164 147
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	194 895	194 895	0
Ostjatelt laekumata arved	194 895	194 895	0
Muud nõuded	302 662	2 844	299 818
Ettemaksed	21 639	21 639	0
Tulevaste perioodide kulud	21 560	21 560	0
Muud makstud ettemaksed	79	79	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	519 196	219 378	299 818

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	15 750 000
Ostud ja parendused	124 352
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 254 352
31.12.2022	14 620 000
Ostud ja parendused	326 257
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	253 743
31.12.2023	15 200 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 362 527	1 292 399
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	841 442	1 001 739

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud ärikompleks aadressil Tallinna tn 88 ja Tankla, Kudjape alevik. Kinnisvarainvesteering on kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse määramisel on nii aruande- kui ka võrdlusperioodil kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Newsec Valuations EE).

31.12.2023 seisuga teostatud hindamise tulemusena kinnisvara raamatupidamislik väärtus on 15 200 000 eurot.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse hindamisel 31.12.2023 seisuga on kasutatud järgmisi eeldusi: rendihinna kasv keskmiselt 2% aastas, diskontomäär 11%, kapitalisatsioonimäär 8,25%, vakantsuse määr 5%. Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud sisaldavad ärikompleksi opereerimisega otseselt kaasnevaid teenuseid (sh kommunaal-, valve-, administratiiv-, kindlustus-, koristus-, side-, jooksva remondi ja hoolduse kulud ning muud kaasnevad maksud ja tasud). Nimetatud kulud kajastatakse kasumiaruande kirjel „Kaubad, toore, materjal ja teenused“.

Vaata lisa 4 ja 8.

Lisa 4 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								
Pangalaen	9 699 202	187 399	9 511 803	0	2,25%+6 kuu euribor	EUR	15.02.2027	
Emaettevõtte	5 199 977	0	5 199 977	0	9%	EUR	25.06.2025	10
Pikaajalised laenud kokku	14 899 179	187 399	14 711 780	0				
Laenukohustised kokku	14 899 179	187 399	14 711 780	0				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	9 905 153	253 898	9 651 255	0	2,25%+6 kuu euribor	EUR	15.02.2027	
Emaettevõtte	5 199 977	0	5 199 977	0	9%	EUR	25.06.2025	10
Pikaajalised laenud kokku	15 105 130	253 898	14 851 232	0				
Laenukohustised kokku	15 105 130	253 898	14 851 232	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	15 200 000	14 620 000
Kokku	15 200 000	14 620 000

Vaata lisa 3.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	115 651	115 651
Maksuvõlad	16 343	16 343
Muud võlad	491 789	491 789
Intressivõlad	491 789	491 789
Ostjate ettemaksed	2 401	2 401
Rendi tagatisrahad	72 982	72 982
Kokku võlad ja ettemaksed	699 166	699 166
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	115 194	115 194
Maksuvõlad	10 906	10 906
Muud võlad	226 971	226 971
Intressivõlad	226 971	226 971
Ostjate ettemaksed	1 609	1 609
Rendi tagatisrahad	69 258	69 258
Kokku võlad ja ettemaksed	423 938	423 938

Ettevõtte käibekapital on seisuga 31.12.2023 negatiivne summas 440 tuhat eurot. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringul on piisav üürirahavoog nii äri- kui ka finantseerimistegevuse finantseerimiseks, mistõttu ettevõtte juhtkonna hinnangul ei teki probleeme lühiajaliste kohustiste katmiseks tavapärase äritegevuse raames. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtuvalt eeldusest, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev ning tal ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust.

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	167 593	0
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	41 898	0
Kokku tingimuslikud kohustised	209 491	0

Lisa 7 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Varad	Kohustised	Varad	Kohustised
Intressiswap	164 147	0	299 818	0
Tuletisinstrumendid kokku	164 147	0	299 818	0

Voluntas Invest OÜ-l on sõlmitud 2014.a tuletistehingute raamleping.

2023.aasta lõpu seisuga on Voluntas Invest OÜ-l intressiswapi õiglasest väärtusest tulenevalt üleval nõue summas 164 147 eurot (31.12.2022 seisuga 299 818 eurot).

Muutus on kajastatud kasumiaruande kirjel „Muud finantstulud ja -kulud“.

Vt lisa 2.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 992 923	2 121 309
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 992 923	2 121 309
Kokku müügitulu	1 992 923	2 121 309
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	1 362 527	1 292 399
Edasimüüdnud kommunaalteenused	592 856	790 662
Reklaamitulud	36 790	34 542
Muud tulud	750	3 706
Kokku müügitulu	1 992 923	2 121 309

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruande- ja võrdlusperioodil polnud ettevõttes töötajaid.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Summus Capital OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	463 767	209 853	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 536	3 746	
Kokku võlad ja ettemaksed	469 303	213 599	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	5 199 977	5 199 977	4

Kokku laenukohustised	5 199 977	5 199 977	
------------------------------	------------------	------------------	--

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	5 881 518	51 828	-733 369	5 199 977	485 509	4
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	59 409	0	-59 409	0	1 337	
Kokku laenukohustised	5 940 927	51 828	-792 778	5 199 977	486 846	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	5 199 977	0	0	5 199 977	467 998	4
Kokku laenukohustised	5 199 977	0	0	5 199 977	467 998	

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	2 000	2 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	53 931	73 404
Kokku ostetud	55 931	75 404

Aruande- ja võrdlusperioodil pole juhtkonna liikmetele arvestatud tasusid.

Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Voluntas Invest OÜ refinantseeris Luminori pangalaenu 1.aprillil 2024. Uus pangalaen võeti LHV Pank AS-ilt summas 9 788 967 eurot, intressiga 3,25% + 6 kuu euribor ja lõpptähtajaga 25.04.2029 (varem 15.02.2027).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.04.2024

Voluntas Invest OÜ (registrikood: 12828715) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AAVO KOPPEL	Juhatuse liige	29.04.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Voluntas Invest OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Voluntas Invest OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet 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 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust 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 lahkneb 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 arvamus. 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 arvamus 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/
Helen Veetamm
Vandeaudiitori number 606

/digitaalselt allkirjastatud/
Liisa Piirsalu
Vandeaudiitori number 709

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117
29.04.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Voluntas Invest OÜ (registrikood: 12828715) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	29.04.2024
LIISA PIIRSALU	Vandeaudiitor	29.04.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-119 785
Aruandeaasta kasum (kahjum)	329 276
Kokku	209 491
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	209 491
Kokku	209 491

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-119 785
Aruandeaasta kasum (kahjum)	329 276
Kokku	209 491
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	209 491
Kokku	209 491

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1992923	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@summus.ee