

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Voluntas Invest OÜ

registrikood: 12828715

tänavanimi: Rotermanni tn

maja ja korteri number: 2-3b

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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 Tegevuse jätkuvus	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) omamine, haldus ja selles paiknevate äripindade üürile andmine. Hoone kogu renditav pind on 13 711 m² ning detailsemat info saab emafirma 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 ja rohelise pööretega 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 ilmnenu valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seonduvaid olulisi riske. Riskide jälgimiseks ja maandamiseks on kehtestatud emettevõtte 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 riskimaandamislepinguid. Intressimäära riskipoliitika näeb ette, et vähemalt 50%, kuid mitte rohkem kui 100% Summus Capitali intressikandvatest brutokohustustest tuleb fikseerida või maandada tuletisinstrumentidega. Laenude fikseeritud/maandatud osa kaalutud keskmine kestus ei tohi olla väiksem kui 80% kõigi laenude kaalutud keskmisest kestusest.

Hoone rentnikud, teenuste osutajad, pangafinantseerimine ning omanikud on kohalikud. Seetõttu ei pea ettevõtte jaoks oluliseks otseseks riskiks 24. veebruaril 2022 alanud täiemahulist rünnakut Ukraina vastu. Juhtkond jätkab pidevalt keskkonna potentsiaalse mõju jälgimist ja rakendab kõikvõimalikud meetmed, et leevendada mistahes mõjusid.

Ettevõtte äritegevus ei ole hooajaline ega tsükliline. COVID-19 epideemiaga seotud 2021. aastal rentnikele tehtud tähtajaliste rendiallahindluste juurest on mindud tagasi püsilepingute juurde.

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 2023. aastal.

2022.a. palgalist tööjõudu ei olnud, kuna vajalikud teenused olid sisse ostetud. Osaühingul on kaks juhatuse liiget, kes 2022. aastal juhatuse liikme tegevuse eest tasu ei saanud.

2023. aastal planeerib ettevõtte jätkata senist tegevust.

Peamised suhtarvud on esitatud järgmises tabelis:

	31.12.2022	31.12.2021
Müügitulu, euro	2 121 309	1 882 722
Puhaskasum, euro	-463 415	428 500
Omakapital, euro	-117 285	346 130
ROA (Puhaskasum/Varad x 100)	-3,01	2,63
ROE (Puhaskasum/Omakapital x 100)	395,12	123,80
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (Käibevara/Lühiajalised kohustused)	0,73	0,05

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	272 587	365 925	
Nõuded ja ettemaksed	219 378	157 500	2
Kokku käibevarad	491 965	523 425	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	299 818	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	14 620 000	15 750 000	3
Kokku põhivarad	14 919 818	15 750 000	
Kokku varad	15 411 783	16 273 425	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	253 898	8 533 025	4
Võlad ja ettemaksed	423 938	1 453 343	5
Kokku lühiajalised kohustised	677 836	9 986 368	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	14 851 232	5 940 927	4
Kokku pikaajalised kohustised	14 851 232	5 940 927	
Kokku kohustised	15 529 068	15 927 295	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	343 630	-84 870	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-463 415	428 500	
Kokku omakapital	-117 285	346 130	
Kokku kohustised ja omakapital	15 411 783	16 273 425	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	2 121 309	1 882 722	
Muud äritulud	2 905	495	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 001 739	-799 306	
Mitmesugused tegevuskulud	-51 104	-34 152	
Muud ärikulud	-1 254 366	-191	3
Ärikasum (kahjum)	-182 995	1 049 568	
Intressitulud	49	49	
Intressikulud	-823 566	-621 117	10
Muud finantstulud ja -kulud	543 097	0	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-463 415	428 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-463 415	428 500	

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 vähenemisena.

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 kajastatavatel 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 poolt 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, vastuvõttukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.2019 kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt (kuni 31.12.2018 oli maksumääraks 20/80).

Sealjuures kohaldub madalam maksumäär 2023. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab aastatel 2020-2022 jaotatud ja maksustatud keskmistest netodividendidest.

Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidendist füüsilistele isikutele juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividue maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt.

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 lisades.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriplaneerimisele. 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 ilmnesid aruandekuupäeva 31.12.2022 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva 31.12.2022 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)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		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	7
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	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	153 956	153 956	0	
Ostjatelt laekumata arved	153 956	153 956	0	
Muud nõuded	2 844	2 844	0	
Ettemaksed	700	700	0	
Tulevaste perioodide kulud	700	700	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	157 500	157 500	0	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	15 750 000
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

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 292 399	1 209 871
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 001 739	799 306

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).

31.12.2022 seisuga teostatud hindamise tulemusena kinnisvara raamatupidamislik väärtus on 14 620 000 eurot.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse hindamisel 31.12.2022 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 7.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud 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	
Emaettevõte	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				

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	8 533 025	8 533 025	0	0	1,82%	EUR	16.05.2022	
Emaettevõte	5 881 518	0	5 881 518	0	9%	EUR	25.06.2025	10
Seotud ettevõte	59 409	0	59 409	0	9%	EUR	25.06.2025	10
Pikaajalised laenud kokku	14 473 952	8 533 025	5 940 927	0				
Laenukohustised kokku	14 473 952	8 533 025	5 940 927	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	14 620 000	15 750 000
Kokku	14 620 000	15 750 000

Vaata lisa 3.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
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	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	123 479	123 479	
Maksuvõlad	17 561	17 561	
Muud võlad	980 702	980 702	
Intressivõlad	980 702	980 702	
Ostjate ettemaksed	2 825	2 825	
Rendi tagatisrahad	85 497	85 497	
Intressiswap	243 279	243 279	7
Kokku võlad ja ettemaksed	1 453 343	1 453 343	

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	0	274 904
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	0	68 726
Kokku tingimuslikud kohustised	0	343 630

Lisa 7 Tuletisinstrumendid (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Varad	Kohustised	Varad	Kohustised
Intressiswap	299 818	0	0	243 279
Tuletisinstrumendid kokku	299 818	0	0	243 279

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

2022.aasta lõpu seisuga on Voluntas Invest OÜ-l intressiswapi õiglasest väärtusest tulenevalt üleval nõue summas 299 818 eurot (31.12.2021 seisuga oli kohustis 243 279 eurot).

Nimetatud nõue kajastatakse kasumiaruande kirjel „Muud finantstulud“.

Vt lisa 2 ja 5.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 121 309	1 882 722
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 121 309	1 882 722
Kokku müügitulu	2 121 309	1 882 722
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	1 292 399	1 209 871
Edasimüüdud kommunaalteenused	790 662	631 895
Reklaamitulud	34 542	37 835
Muud tulud	3 706	3 121
Kokku müügitulu	2 121 309	1 882 722

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	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	209 853	965 836	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 746	14 967	
Kokku võlad ja ettemaksed	213 599	980 803	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	5 199 977	5 881 518	4
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	59 409	4
Kokku laenukohustised	5 199 977	5 940 927	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	5 881 518	0	5 881 518	441 114	4
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 881 518	0	-5 881 518	0	88 223	4
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	59 409	0	0	59 409	5 347	4
Kokku laenukohustised	5 940 927	5 881 518	-5 881 518	5 940 927	534 684	

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		-59 409	0	1 337	4
Kokku laenukohustised	5 940 927	51 828	-792 778	5 199 977	486 846	

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	2 000	2 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	73 404	69 639
Kokku ostetud	75 404	71 639

Aruande- ja võrdlusperioodil pole juhtkonna liikmetele arvestatud tasusid.

Lisa 11 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2022 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 186 tuhande euro võrra, mis on iseloomulik kinnisvara väljarentiva ettevõtte puhul. Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhatuse hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi 2023. majandusaastal, kuna 2023 aasta vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta õigeaegselt kõik lühiajalised kohustised.

Negatiivne omakapital on plaanis saada positiivseks esmalt tulevase tegevuskasumi arvelt. Emaettevõtte on valmis kohustuste katmise ja toetamise tagama.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.04.2023

Voluntas Invest OÜ (registrikood: 12828715) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AAVO KOPPEL	Juhatuse liige	26.04.2023

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 31.12.2022 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 31.12.2022 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 arvestusekspertide 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 auditiprotseduure 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, väärsitiste 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 märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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
Vandeauditori number 606

/digitaalselt allkirjastatud/
Liisa Piirsalu
Vandeauditori number 709

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117
28.04.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Voluntas Invest OÜ (registrikood: 12828715) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	28.04.2023
LIISA PIIRSALU	Vandeaudiitor	28.04.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	343 630
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-463 415
Kokku	-119 785
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-119 785
Kokku	-119 785

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	343 630
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-463 415
Kokku	-119 785
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-119 785
Kokku	-119 785

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2121309	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@summus.ee