

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Voluntas Invest OÜ

registrikood: 12828715

tänavanimi: Tartu mnt

maja ja korteri number: 7-7

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10145

telefon: +372 5050496

e-posti aadress: km@zenith.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	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Seotud osapooled	11
Lisa 9 Ettevõtte likviidsuse tagamine	12
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

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.

Äriühingu tegevus on stabiilne ja põhineb pikaajaliste rendilepingutega usaldusväärsete üürnike igakuistel rendimaksetel. Hoone üürimiseks on sõlmitud pikaajalised lepingud. Lähemas tulevikus muid tulusid peale saadava rendi ei ole planeeritud.

2020. aasta oli maailmamajanduses eriline aasta. Esimesed teated uuest koroonaviirusest (COVID-19) jõudsid Hiinast Maailma Tervishoiuorganisatsioonini (WHO) 2019. aasta detsembris ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, põhjustades probleeme ettevõtetele ja üldisele majandustegevusele. 11.03.2020 nimetas WHO koroonaviiruse puhangu pandeemiaks ning seetõttu oli paljudes riikides, sh Eestis, välja kuulutatud eriolukord. Koroonaviiruse leviku tõkestamiseks on piiratud ajutiselt Schengeni sise- ja välispiiri ületamisi ning taastatud piirikontrollid Euroopas. Samas on riigid ja valitsused kinnitanud, et kaubavahetus ja -veod jätkuvad piiranguteta. Riigid on eraldiseisvalt ja ühiselt EÜna on teinud kriisist väljumise stsenaariumeid, mis lähtuvad nii inimeste tervise kaitsest kui majanduse stabiliseerimisest. Registreeritud on vaktsiinid ja 2020. aasta lõpust on alustatud vaktsineerimisega. Eestis on tugevalt kannatada saanud meelelahutuse, tootlustuse ja hotellinduse sektorid, mis on seotud väliturismi olulise kahanemisega ja kehtestatud piirangute ning soovutustega. Muutunud on tarbimisharjumised ja kontorite kasutamine.

2020.a. palgalist tööjõudu ei olnud, kuna vajalikud teenused olid sisse ostetud. Osaühingul oli üks juhatuse liige, kes 2020. aastal juhatuse liikme tegevuse eest tasu ei saanud. 2020. majandusaasta renditulu oli 1 194 989 eurot (2019.aastal 1 316 857 eurot). Seisuga 31.12.2020 oli ettevõtte käibekapital negatiivne, lühiajalised kohustused ületasid käibevara 1 358 tuhande euro võrra. 2020. majandusaasta kahjum on tingitud kinnisvara ümberhindlusest õiglasel väärtusel. 2021. aastal planeerib ettevõtte jätkata senist tegevust.

Seisuga 31.12.2020 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 1 358 tuhande euro võrra, mis on iseloomulik kinnisvara väljarentiva ettevõtte puhul. Kinnisvarasektoris tegutsevale ettevõttele omaselt on lühiajalistes kohustustes kajastatud 12 kuu laenumaksed, kuid käibevaras nõuetes ainult 1 kuu rendinõuded. Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhatuse hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi 2021. majandusaastal, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte 2021. aasta katta õigeaegselt kõik lühiajalised kohustused. Negatiivne omakapital on plaanis saada positiivseks esmalt tulevase tegevuskasumi arvelt. Emaettevõtte on valmis kohustuste katmise ja toetamise tagama.

2021. aastal planeerib ettevõtte jätkata senist tegevust. Juhtkond hindab, et ettevõtte on järgmise 12ne kuu jooksul jätkuvalt tegutsev. Juhtkond jätkab pidevalt keskkonna potentsiaalse mõju jälgimist ja rakendab kõikvõimalikud meetmed, et leevendada mistahes mõjusid. Riiklike abipaketide poole abipalvetega pöörduda pole plaanis. Omanikud on aktiivselt kaasatud otsuste langetamisse ja omavad piisavat likviidsust.

Peamised suhtarvud on esitatud järgmises tabelis:

	31.12.2020	31.12.2019
Müügitulu, euro	1 722 390	1 932 189
Puhaskasum, euro	-817 652	494 707
Omakapital, euro	-82 370	735 282
ROA (Puhaskasum/Varad x 100)	-5,07	2,86
ROE (Puhaskasum/Omakapital x 100)	-992,66	67,28
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (Käibevara/Lühiajalised kohustused)	0,21	0,27

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	258 379	332 399	
Nõuded ja ettemaksed	114 906	178 906	2
Kokku käibevarad	373 285	511 305	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	3 630	2
Kinnisvarainvesteeringud	15 750 000	16 790 000	3
Kokku põhivarad	15 750 000	16 793 630	
Kokku varad	16 123 285	17 304 935	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	451 464	443 673	4
Võlad ja ettemaksed	1 280 238	1 421 387	5
Kokku lühiajalised kohustised	1 731 702	1 865 060	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	14 473 953	14 704 593	4
Kokku pikaajalised kohustised	14 473 953	14 704 593	
Kokku kohustised	16 205 655	16 569 653	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	732 782	238 075	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-817 652	494 707	
Kokku omakapital	-82 370	735 282	
Kokku kohustised ja omakapital	16 123 285	17 304 935	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	1 722 390	1 932 189	7
Muud äritulud	-725	222 720	3
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-643 942	-692 262	3
Mitmesugused tegevuskulud	-31 063	-57 819	
Muud ärikulud	-1 040 402	-7	3
Ärikasum (kahjum)	6 258	1 404 821	
Intressikulud	-823 910	-910 114	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-817 652	494 707	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-817 652	494 707	

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 alljärgnevates 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.

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi.

Finantsvarad ja –kohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustise eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval 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 on kajastatud hoonet ja sellega seotud pikaajalist hoonestusõigust, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering on kajastatud igal aruandekuupäeval tema õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud ettevõttevälise sõltumatu eksperdi hinnangut. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel lähtutakse objekti võimalikust parimast kasutusviisist, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Seisuga 31.12.2020 on õiglase väärtuse leidmisel lähtutud ettevõtte tulevatest äritegevuse rahavoogudest ning diskontomäärast 9,75% ning kapitalisatsioonimääradest 8,25%.

Väljarenditavate kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel on ühe hindamistehnikana kasutatud diskonteeritud rahavoogude analüüsi. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmisel tuli hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti poolt genereeritavaid tulevase rendituluseid ja tegevusega seotud kulusid. Samuti tuli netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis kõige paremini väljendab raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske.

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, 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 2021. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab aastatel 2018-2020 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 31.12.2020 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva 31.12.2020 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)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	109 791	109 791	0
Ostjatelt laekumata arved	109 791	109 791	0
Muud nõuded	2 844	2 844	0
Viitlaekumised	2 844	2 844	0
Ettemaksed	2 271	2 271	0
Tulevaste perioodide kulud	2 271	2 271	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	114 906	114 906	0
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	119 398	119 398	0
Ostjatelt laekumata arved	119 398	119 398	0
Muud nõuded	59 250	55 620	3 630
Laenunõuded	50 000	50 000	0
Viitlaekumised	9 250	5 620	3 630
Ettemaksed	3 888	3 888	0
Tulevaste perioodide kulud	3 888	3 888	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	182 536	178 906	3 630

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	16 600 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	190 000
31.12.2019	16 790 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 040 000
31.12.2020	15 750 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 194 989	1 316 857
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	643 942	692 262

Kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest on kajastatud kasumiaruande kirjel „Muud äritulud“ (2019) ning kahjum kirjel „Muud ärikulud“ (2020).

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	8 984 489	451 464	8 533 025	0	1,82%	EUR	16.05.2022	
Kontserni ettevõtte	5 881 519	0	5 881 519	0	9%	EUR	25.06.2025	8
Seotud ettevõtte	59 409	0	59 409	0	9%	EUR	25.06.2025	8
Pikaajalised laenud kokku	14 925 417	451 464	14 473 953	0				
Laenukohustised kokku	14 925 417	451 464	14 473 953	0				
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	9 207 338	443 673	8 763 665	0	1,82%	EUR	16.05.2022	
Kontserni ettevõtte	5 881 519	0	0	5 881 519	9%	EUR	25.06.2025	8
Seotud ettevõtte	59 409	0	0	59 409	9%	EUR	25.06.2025	8
Pikaajalised laenud kokku	15 148 266	443 673	8 763 665	5 940 928				
Laenukohustised kokku	15 148 266	443 673	8 763 665	5 940 928				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Maa	150 000	150 000
Ehitised	15 600 000	16 640 000
Kokku	15 750 000	16 790 000

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	67 260	67 260
Maksuvõlad	19 015	19 015
Muud võlad	658 007	658 007
Intressivõlad	658 007	658 007
Ostjate ettemaksed	11 611	11 611
Rendi tagatisrahad	101 778	101 778
Intressiswap	422 567	422 567
Kokku võlad ja ettemaksed	1 280 238	1 280 238

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	69 859	69 859
Maksuvõlad	18 553	18 553
Muud võlad	804 386	804 386
Intressivõlad	804 386	804 386
Ostjate ettemaksed	26 170	26 170
Rendi tagatisrahad	103 207	103 207
Intressiswap	399 212	399 212
Kokku võlad ja ettemaksed	1 421 387	1 421 387

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	0	586 226
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	0	146 556
Kokku tingimuslikud kohustised	0	732 782

Ettevõtte omakapital on 31.12.2020 seisuga negatiivne ning seetõttu ei ole dividendide väljamakse asjakohane ega võimalik.

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 722 390	1 932 189
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 722 390	1 932 189
Kokku müügitulu	1 722 390	1 932 189
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	1 209 388	1 337 382
Edasimüüdnud kommunaalteenused	479 748	552 661
Reklaamitulud	32 504	41 774
Muud tulud	750	372
Kokku müügitulu	1 722 390	1 932 189

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	600	0	600
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	6 526 903	50 000	6 672 464
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	71 881	0	73 695

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
Kontserni ettevõtte	0	0	0	674 898	9%	EUR	25.06.2025
Kontserni ettevõtte	0	50 000	0	0	0%	EUR	2020
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Seotud ettevõtte	0	0	0	6 817	9%	EUR	25.06.2025

2019	Antud laenu	Antud laenu tagasimaksed	Saadud laenu	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted							
Kontserni ettevõtte	0	0	0	584 908	9%	EUR	25.06.2025
Kontserni ettevõtte	50 000	0	0	0	0%	EUR	2020
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted							
Seotud ettevõtte	0	0	0	7 076	9%	EUR	25.06.2025
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted							
Seotud pereliikme ettevõtte	0	50 000	0	0	0%	EUR	2025

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	2019
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Emaettevõtja	2 000	1 500
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	67 669	77 261

Seotud osapoolte laenukohustused on lisas 4 ja eelneva aruandeperioodi nõuded lisas 2.

Seotud osapooltelt ostud kajastuvad kasumiaruandes kirjel "kaubad, toore, materjal ja teenused".

Käesoleval ja eelneval perioodil ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasusid arvestatud

Aruandeaasta intressid seotud osapooltelt kokku summas 594 984 eurot sisalduvad kasumiaruandes kirjel "intressikulud".

Lisa 9 Ettevõtte likviidsuse tagamine

Seisuga 31.12.2020 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 1 358 tuhande euro võrra, mis on iseloomulik kinnisvara väljarentiva ettevõtte puhul. Kinnisvarasektoris tegutsevale ettevõttele omaselt on lühiajalistes kohustustes kajastatud 12 kuu laenumaksed, kuid käibevaras nõuetes ainult 1 kuu rendinõuded. Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhatus hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi 2021. majandusaastal, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte 2021. aasta 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: 30.04.2021

Voluntas Invest OÜ (registrikood: 12828715) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AAVO KOPPEL	Juhatuse liige	30.04.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Voluntas Invest OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Voluntas Invest OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 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 31.12.2020 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 „Vandeauditiitori 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 asjaomast vandeauditiitori 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 oluliselt lahkneb 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.

Vandeauditiitori 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 vandeauditiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiiviidud 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 märkimisväärsed kahtlused ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori 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
Vandeauditiitori number 606

/digitaalselt allkirjastatud/
Liisa Piirsalu
Vandeauditiitori number 709

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117
30.04.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Voluntas Invest OÜ (registrikood: 12828715) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	30.04.2021
LIISA PIIRSALU	Vandeaudiitor	30.04.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	732 782
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-817 652
Kokku	-84 870
Katmine	
Kokku	-84 870

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	732 782
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-817 652
Kokku	-84 870
Katmine	
Kokku	-84 870

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1722390	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5050496
E-posti aadress	km@zenith.ee