

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Voluntas Invest OÜ**registrikood: 12828715**

tänava/talu nimi, Tartu mnt 7-7

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Muud ärikulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Lisa 14 Tegevuse jätkuvus	14
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

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

Voluntas Invest OÜ peamiseks tegevusalaks on 2015. aastal soetatud ärihoone (kaubanduskeskus Saaremaal) omandamine, haldus, arendus, sh selles paiknevate äripindade üürile andmine.

Äriühingu tegevus on stabiilne ja põhineb pikaajaliste rendilepingutega usaldusväärsete üürnike igakuistel rendimaksetel. Hoone üürimiseks on sõlmitud pikaajalised lepingud. Ettevõtte finantseerimine ja tulu on mõlemad eurodes ja seega puudub valuutarisk.

2017. aastal toimus hoone täiendav suuremahuline ja kapitalimahukas arendus. Suurimate üürnikena toodi keskusse esimene kino Saaremaal – kino Apollo – ja H&M rõivakauplus ning mitmeid muid uusi üürnikke. Üks suurem üürnik – Seppäla – pankrotistust ja tema vara realiseerimisega tegeleti. Kinnisvaraarendus sai Kuressaare linna aastateo tiitli.

2018. aastal planeerib ettevõtte jätkata senist kinnisvara haldamise ja parendamisega seotud tegevust.

2017.a. palgalist tööjõudu ei olnud, kuna vajalikud teenused olid sisse ostetud. Osaühingul on üks juhatuse liige, kes 2017. aastal juhatuse liikme tegevuse eest tasu ei saanud.

Aruandeaasta kahjumi põhjuseks on täiendavad investeeringud, mis tulevikus täiendava tulu allikad. Tulevasest äritegevusest peaks ettevõtte jõudma uuesti kasumisse juba 2018. aastal. Vajadusel saab omanik teha lisainvesteeringuid.

Peamised suhtarvud on esitatud järgmises tabelis:

	2017	2016
Müügitulu (eurot)	1 621 883	1 787 771
puhaskasum/-kahjum (eurot)	-236 852	33 686
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja(korda)	0,45	0,54
(käibevara/lühiajalised kohustused)		

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	334 779	251 464	
Nõuded ja ettemaksed	227 809	212 808	2
Varud	16 273	0	
Kokku käibevarad	578 861	464 272	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	50 000	50 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	16 400 000	14 600 000	4
Kokku põhivarad	16 450 000	14 650 000	
Kokku varad	17 028 861	15 114 272	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	427 824	332 180	5
Võlad ja ettemaksed	911 100	705 142	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 338 924	1 037 322	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	15 653 019	13 802 809	5
Võlad ja ettemaksed	76 295	76 266	6
Kokku pikaajalised kohustised	15 729 314	13 879 075	
Kokku kohustised	17 068 238	14 916 397	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	194 975	161 289	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-236 852	34 086	
Kokku omakapital	-39 377	197 875	
Kokku kohustised ja omakapital	17 028 861	15 114 272	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	1 621 883	1 787 771	8
Muud äritulud	-485 688	79 869	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-544 299	-531 221	9
Mitmesugused tegevuskulud	-113 663	-142 507	10
Muud ärikulud	-81	-1 061	12
Ärikasum (kahjum)	478 152	1 192 851	
Intressitulud	0	3 252	
Intressikulud	-715 004	-1 162 017	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-236 852	34 086	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-236 852	34 086	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Voluntas Invest 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on Eesti finantsaruandluse standardidest lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne.

Finantsaruandluse standardid on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kasumiaruanne on koostatud kasumiaruande skeem 1 alusel.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

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

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

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

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. Finantskohustus 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 müüdü finantsvara üle.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

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

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt maa või hoone (või osa hoonest) või mõlemad), mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

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

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Rendid

Rent on kokkulepe, mille kohaselt rendileandja annab ühe makse või rea maksete eest rentnikule õiguse kasutada vara kokkulepitud perioodi jooksul.

Ettevõtte saab rentitulu aruandeaastal soetatud kinnisvarainvesteeringult.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval.

Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdiseväärtuses.

Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

Tingimuslikud kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast.

Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi

kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse isikut või ettevõtet, kes on seotud OÜ Voluntas Invest sellisel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Isik või selle isiku lähedane pereliige on seotud osapool, kui see isik:

- (a) on OÜ Voluntas Invest või selle emaettevõtte juhtkonna liige; või
- (b) omab kontrolli või olulist mõju OÜ Voluntas Invest üle.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	162 415	162 415	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	162 415	162 415	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	56 215	56 215	0	0	3
Muud nõuded	50 000	0	0	50 000	
Laenunõuded	50 000	0	0	50 000	
Ettemaksed	9 179	9 179	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	9 179	9 179	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	277 809	227 809	0	50 000	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	197 280	197 280	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	221 365	221 365	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-24 085	-24 085	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	110	110	0	0	
Muud nõuded	53 225	3 225	0	50 000	
Laenunõuded	50 000	0	0	50 000	
Intressinõuded	3 225	3 225	0	0	
Ettemaksed	12 193	12 193	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 193	2 193	0	0	
Muud makstud ettemaksed	10 000	10 000	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	262 808	212 808	0	50 000	

Ettevõtte andis aruandeaastal laenu seotud osapoollele summas 50 000 eurot intressimääraga 9%. Laenu tagastamise tähtaeg on 31.12.2026.a. Aruandeaasta intressitulu oli summas 3225 eurot.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	56 215	0	0	18 913
Ettemaksukonto jääk			110	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	56 215	0	110	18 913

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ja trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	14 520 928
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	79 072
31.12.2016	14 600 000
Ostud ja parendused	2 285 688
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-485 688
31.12.2017	16 400 000

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 028 865	1 240 999
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	62 643	82 595

Ettevõtte soetas 13.07.2015.a. Kuressaares asuva kaubanduskeskuse Auriga renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringu ostu finantseerimine toimus pangalaenu abil, mille tagatiseks on kinnisvarainvesteering bilansilise väärtusega 14,6 miljonit eurot.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised võlakirjad							
Pangalaen	10 070 843	427 824	9 643 019	0	1,82%	EUR	15.06.2020
Pikaajaline laen	6 010 000	0	0	6 010 000	9%	EUR	25.06.2025
Pikaajalised võlakirjad kokku	16 080 843	427 824	9 643 019	6 010 000			
Laenukohustised kokku	16 080 843	427 824	9 643 019	6 010 000			

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised võlakirjad							
Pangalaen	8 124 989	332 180	7 792 809	0	1,82%	EUR	15.06.2020
Pikaajaline laen	6 010 000	0	0	6 010 000	9%	EUR	25.06.2025
Pikaajalised võlakirjad kokku	14 134 989	332 180	7 792 809	6 010 000			
Laenukohustised kokku	14 134 989	332 180	7 792 809	6 010 000			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Maa	150 000	150 000
Ehitised	16 250 000	14 450 000
Kokku	16 400 000	14 600 000

Ettevõtte soetas 13.07.2015.a. Kuressaares asuva kaubanduskeskuse Auriga renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringu ostu finantseerimine toimus pangalaenu abil, mille tagatiseks on kinnisvarainvesteering bilansilise väärtusega 16,4 miljonit eurot.

Aruandeaasta intressikulu saadud laenudelt oli 711 772 eurot (2016 oli intressikulu 1 162 017 eurot). Intresside viitvõlg seisuga 31.12.2017 oli 800 384 eurot, (seisuga 31.12.2016 .a. oli 531 231 eurot).

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	74 462	74 462		
Muud võlad	800 839	800 839	0	
Intressivõlad	800 839	800 839	0	
Muud viitvõlad	0	0	0	
Saadud ettemaksed	112 094	35 799	76 295	
Tulevaste perioodide tulud	35 799	35 799	0	
Muud saadud ettemaksed	76 295	0	76 295	
Kokku võlad ja ettemaksed	987 395	911 100	76 295	

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	61 494	61 494	0	0
Maksuvõlad	18 913	18 913	0	0
Muud võlad	531 231	531 231	0	0
Intressivõlad	531 231	531 231	0	0
Saadud ettemaksed	169 770	93 504	76 266	0
Tulevaste perioodide tulud	93 504	93 504	0	0
Muud saadud ettemaksed	76 266	0	76 266	0
Kokku võlad ja ettemaksed	781 408	705 142	76 266	0

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 621 883	1 787 771
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 621 883	1 787 771
Kokku müügitulu	1 621 883	1 787 771
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	1 117 694	1 240 999
kommunaalkulud	447 073	509 736
Reklaamitulud	31 535	37 036
Muud tulud	25 581	0
Kokku müügitulu	1 621 883	1 787 771

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	26 303	444
Müügi eesmärgil ostetud teenused	517 996	530 777
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	544 299	531 221

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	0	642
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 060	0
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	24 085
Kinnisvara valitsemise kulu	49 087	70 574
Reklaam	39 895	29 279
Kindlustuskulud	4 535	4 677
Raamatupidamine ja auditeerimine	1 220	2 520
Kinnisvara hoolduse kulud	0	7 344
Muud	17 866	3 386
Kokku mitmesugused tegevuskulud	113 663	142 507

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei olnud aruandeaastal töötajaid.

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016
Trahvid, viivised ja hüvitised	81	0
Kohalikud maksud	0	1 060
Muud	0	1
Kokku muud ärikulud	81	1 061

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	8 527	53 225	7 321

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Pikajaline laen	50 000	0	0	0	9%	EUR	31.12.2026

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Pikajaline laen	50 000	0	0	0	9%	EUR	31.12.2026

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	59 666	0	79 702	0

Lisa 14 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2017 ületavad lühiajalised kohustused käibevara 836 tuhande euro võrra ning ettevõtte omakapital on negatiivne 39 tuhat eurot.

Ettevõtte omakapital oli seisuga 31.05.2018 a. 97 tuhat eurot, ning seega vastavuses Äriseadustiku nõutele.

Majandusraskuste korral on ettevõtte omanik valmis finantsiliselt toetama ja investeerima vajadusel täiendavaid rahalisi vahendeid ulatuses, mis on vajalik ettevõtte majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks.

Sellest tulenevalt on raamatupidamise aastaaruanne koostatud lähtuvalt ettevõtte tegevuse jätkuvuse printsiibist.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2018

Voluntas Invest OÜ (registrikood: 12828715) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTEL MEOS	Juhatuse liige	26.06.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Voluntas Invest OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Voluntas Invest OÜ (edaspidi ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017 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 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantsstulemust 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) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) 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 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 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.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduureid 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 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 arvamust. 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/

Evelin Joakit

Vandeauditori number 582

Audiitorteenuse OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 73

Rotermanni tn 8, Tallinn, Harju maakond, 10111

29.06.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Voluntas Invest OÜ (registrikood: 12828715) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVELIN JOAKIT	Vandeaudiitor	29.06.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	194 975
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-236 852
Kokku	-41 877
Katmine	
Kokku	-41 877

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	194 975
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-236 852
Kokku	-41 877
Katmine	
Kokku	-41 877

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1617209	99.71%	Jah

Sidevahendid

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