

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Summus Capital OÜ

registrikood: 12838783

tänavatalu nimi, Tartu mnt 7-7
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10145

telefon: +372 5050496

e-posti aadress: km@zenith.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	15
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	16
Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad	17
Lisa 9 Laenukohustised	18
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 11 Eraldised	20
Lisa 12 Osakapital	20
Lisa 13 Müügitulu	21
Lisa 14 Muud äritulud	21
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	21
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	22
Lisa 17 Tööjõukulud	22
Lisa 18 Intressikulud	22
Lisa 19 Intressitulud	22
Lisa 20 Seotud osapooled	23
Lisa 21 Konsolideerimata bilanss	24
Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne	24
Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	25
Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	26
Lisa 25 Edasilükkunud tulumaksukohustus	27
Lisa 26 Tegevuse jätkuvus	28
Aruande allkirjad	29
Vandeaudiitori aruanne	30

Tegevusaruanne

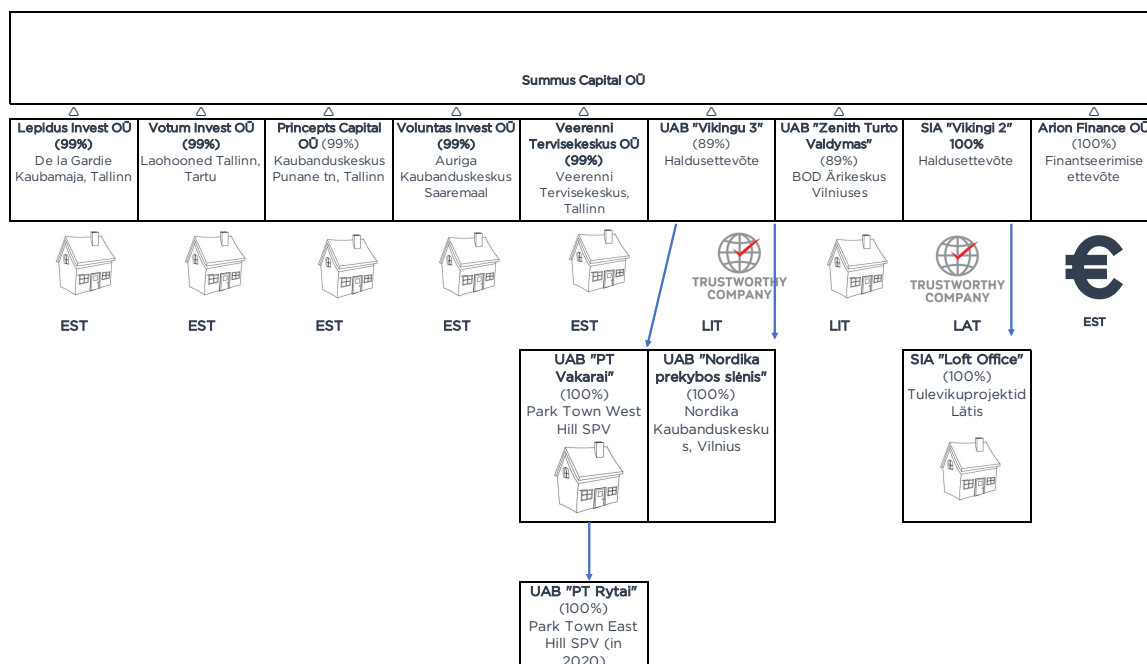
Ülevaade konsolideerimisgrupi tegevusest.

Summus Capital OÜ on 2015. aastal asutatud Eestis registreeritud varahaldusettevõtte, mis paigutab omaniku varasid kapitali kasvu ja jooksva tulu saamise eesmärgil. Investeeringud tehakse nii Eestis, mujal Baltikumis kui ka mujal maailmas, tulenevalt investeerimisvõimaluste pikaajalistest väljavaadetest.

Summus Capital OÜ on investeerinud Eesti kinnisvara omavatesse ettevõtetesse ja Leedu ärikinnisvarasse nii laenu kui ka omakapitali vormis. Konsolideerimisgrupi peamised tulud tulevad kinnisvara rendileandmisest, investeeritud on ka Eesti ettevõtete finantsinstrumentidesse. Summus Capital kinnisvaraportfell koosneb ainult rahavooga kommertsinnisvaradest ja on koostatud pikemaajalist investeerimisperioodi silmas pidades, mis tähendab, et portfell peab olema pikaajaline nii üürisuhete kui ka investeeringute likviidsuse kontekstis. Portfelli strateegia eeldab, et mis tahes sektori, näiteks jae-, äri- või tööstussegmenti osakaal ei tohiks oluliselt ületada 50% portfelist. Oluliseks peetakse portfelli rahavoogude stabiilsust, mis on tagatud pikaajaliste rendilepingutega ankurüürikega.

Praegu koosneb Summus Capital OÜ portfell Eestis ja Leedus kaheksast projektist: GLA 107 977 m² ja 144 üürikku, portfelli WAULT 6,7 ja LTV 54,7% (seisuga 1 Q 2019).

Konsolideerimisgrupi struktuur lõppenud majandusaasta seisuga.



Olulisemad sündmused 2018. majandusaastal.

Olulisemad sündmused lisaks regulaarsele tegevusele tütarfirmades, olid 2018. aasta jooksul järgmised:

- Summus Capital OÜ osakapitali tõstmine 65 000 Euro võrra. Uus osakapital on 67 500 eurot;
- Summuse kinnisvaraportfelli diversifitseerimise eesmärgil omandati forward tehinguga täiesti uus A-klassi büroohoone Park Town I etapp Vilniuses üüritava pinnaga 7150 m². Portfelli mitmekesistamine erinevate varatüüpidega on osa strateegiast, mille eesmärgiks on hoida ühe varatüübi nagu jae-, äri- või tööstussegmendi osakaal portfelist mitte rohkem kui 50%. Park Town bürooosale on omistatud BREEAM sertifikaat. Aasta 2018 IV kvartalis tegeleti Park Town I etapi üüripindade üleandmisega üürnikele, suuremad ankrud Alna, Tieto, Regus. Aastal 2019 tegeletakse Park Town I etapi üürisuhetega, samuti ehitusgarantiidest tulenevate töödega. Aasta lõpus valmib Park Town II etapp, eelnevalt kokkulepitud tingimuste täitumisel omandab Summus gruppi kuuluv UAB PT Vakarai tütarettevõtte UAB PT Rytai II etapi büroomahuga 14 500 m²;
- 1% tütarfirmade Lepidus Invest OÜ, Princepts Capital OÜ, Voluntas Invest OÜ, Votum Invest OÜ, Veerenni Terviskeskus OÜ osade müük Zenith Family Office OÜle.

Ülevaade eeldatavatest arengusuundadest järgmisel majandusaastal

Plaanitakse jätkata olemasolevate projektide kvaliteetse haldamisega ning turuvõimaluste tekkides soetada gruppi 1-2 uut kriteeriumidele vastavat investeeringut kas Baltikumis või mujal Euroopas.

Plaanis on Summus Capitali võlakirja emissiooni korraldamine.

2020. aastaks on sõlmitud lepingud 2 projekti omandamiseks Eestis ja Leedus, mis suurendavad portfelli GLA üle 130 000 m² ja mahu üle 220 miljoni euro.

Piirkondlikult on eesmärgiks siseneda Läti ja Poola turgudele. Strateegia on suurendada uute ehitiste osakaalu portfellis, mis pikemas perspektiivis pakub stabiilset rahavoogu mõõduka kasvuga. Leiame, et likviidsuse kontekstis on oluline otsida investeeringuid säästvatesse ja energiatõhusatesse hoonetesse, seepärast keskendume praegu uutele varadele.

Teadaolevaid muudatusi konsolideerimisgrupi koosseisus (nt kavandatud ühinemine, jagunemine, ümberkujundamine, osaluse omandamine või võõrandamine) või konsolideerimisgruppi kuuluva üksuse tegevusvaldkonnas hetkel ettenäha ei ole. Samuti ei ole teada muid olulised sündmused ja asjaolusi, mis võivad mõjutada konsolideeriva üksuse ning konsolideerimisgrupi finantsseisundit või finantstulemusi eelolevatel perioodidel.

Muud asjaolud

Konsolideerimisgrupi tulu on peamiselt pikaajalistest rendilepingutest ning tegevust hooajalisus ega äritüklilisus ei mõjuta.

Ettevõtte maksab dividende vastavalt ettevõtte tulemustele ja osaniku iga-aastasele otsusele.

Ei ole teada konsolideeriva üksuse ning konsolideerimisgrupi majandusarengut mõjutavaid üldmajanduslike ja äritegevusele spetsiifilised asjaolusid või arengusuundi, mis on majandusaastal mõjutanud või võivad järgnevatel aastatel mõjutada konsolideeriva üksuse või konsolideerimisgrupi finantsseisundit või finantstulemust.

2018. aasta oktoobrist on arvestatud töötasu 6 töötajale (Summus Capital OÜ ja UAB Vikingu 3). Vajalikud teenused on enamsuajalt sisseostetud. Osahingul on üks juhatuse liige, kes 2018. aastal juhatuse liikme tegevuse eest tasu ei saanud.

Peamised suhtarvud on esitatud järgmises tabelis:

	31/12/2018	31/12/2017
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused	0,70	0,70
ROA (%) (puhaskasum/varad kokku * 100)	3,66	3,59
ROE (%) (puhaskasum/omakapital kokku * 100)	51,66	75,81

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	8 238 198	3 578 521	
Nõuded ja ettemaksed	854 518	784 664	
Varud	22 793	26 801	
Kokku käibevarad	9 115 509	4 389 986	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	520 000	520 000	5
Nõuded ja ettemaksed	185 000	127 488	2
Kinnisvarainvesteeringud	164 821 396	137 600 000	6
Materiaalsed põhivarad	31 329	55 518	7
Immateriaalsed põhivarad	4 016 318	4 854 342	8
Kokku põhivarad	169 574 043	143 157 348	
Kokku varad	178 689 552	147 547 334	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 684 303	3 157 865	9
Võlad ja ettemaksed	9 306 368	3 141 239	10
Kokku lühiajalised kohustised	12 990 671	6 299 104	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	144 314 598	125 008 408	9
Võlad ja ettemaksed	0	1 769 705	10
Eraldised	6 749 221	5 644 681	11,25
Kokku pikaajalised kohustised	151 063 819	132 422 794	
Kokku kohustised	164 054 490	138 721 898	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	67 500	2 500	12
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 059 684	1 688 336	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 548 912	5 298 927	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	12 676 096	6 989 763	
Vähemusosalus	1 958 966	1 835 673	
Kokku omakapital	14 635 062	8 825 436	
Kokku kohustised ja omakapital	178 689 552	147 547 334	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	13 959 010	10 607 136	13
Muud äritulud	4 226 075	4 229 317	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 498 660	-890 180	15
Mitmesugused tegevuskulud	-1 729 766	-1 102 194	16
Tööjõukulud	-187 491	-7 283	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-865 210	-857 100	7,8
Muud ärikulud	-28 868	-17 104	
Ärikasum (kahjum)	12 875 090	11 962 592	
Intressitulud	209 518	33 723	
Intressikulud	-6 124 236	-5 087 585	18
Muud finantstulud ja -kulud	1 428 482	5 465	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	8 388 854	6 914 195	
Tulumaks	-1 129 172	-1 076 310	25
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 259 682	5 837 885	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	6 548 912	5 298 927	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	710 768	538 958	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	12 875 090	11 962 592	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	865 210	839 230	
Muud korrigeerimised	-3 086 681	-4 219 758	
Kokku korrigeerimised	-2 221 471	-3 380 528	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-69 854	-106 951	
Varude muutus	4 008	17 901	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	95 125	580 421	
Makstud ettevõtte tulumaks	-857	-24 421	
Muud rahavood äritegevusest	-11 514	-24 848	
Kokku rahavood äritegevusest	10 670 527	9 024 166	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-3 000	-65 219	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-23 005 543	-2 486 783	6
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	0	-12 975 779	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 800	-1 556 968	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	19 709	209 600	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-250 000	
Antud laenud	-65 000	-30 000	
Antud laenude tagasimaksed	0	145 877	
Laekunud intressid	36 273	31 187	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-23 020 361	-16 978 085	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	22 436 830	19 547 524	
Saadud laenude tagasimaksed	-3 194 291	-5 336 122	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-1 668	-8 751	
Makstud intressid	-2 296 360	-4 782 954	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	65 000	0	14
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	17 009 511	9 419 697	
Kokku rahavood	4 659 677	1 465 778	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 578 521	2 112 743	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 659 677	1 465 778	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 238 198	3 578 521	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2016	2 500	2 293 995	543 251	2 839 746
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	5 298 927	538 958	5 837 885
Muud muutused omakapitalis	0	-605 659	753 464	147 805
31.12.2017	2 500	6 987 263	1 835 673	8 825 436
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	6 548 912	710 768	7 259 680
Emiteeritud osakapital	65 000	0	0	65 000
Muud muutused omakapitalis		-927 579	-587 475	-1 515 054
31.12.2018	67 500	12 608 596	1 958 966	14 635 062

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Summus Capital OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2018. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga.

Eesti Finantsaruandluse standardite põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Konsolideeritud aruandes kajastuvad Summus Capital OÜ (edaspidi: emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete Voluntas Invest OÜ, Votum Invest OÜ, Pricepts Capial OÜ, Lepidus Invest OÜ, Veerenni Tervisekeskus OÜ, Arion Finance OÜ, UAB "Vikingu 3", UAB Zenith Turto Valdymas (koos edaspidi nimetatud: kontsern) finantsnäitajad.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab Summus Capital OÜ ning selle tütarettevõtjate finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Tütarettevõtja kasutab oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõtjagi.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud emaettevõtte konsolideerimata aruanded vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

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 müüdud finantsvara üle.

Raha

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Ettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse Ettevõtte kontrolli all olevaks, kui Ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevusja finantspoliitikat.

Tütarettevõtete finantsnäitajad (nii bilansi-, kasumiaruande ja rahavoogude aruande kirjed kui ka lisades ja muudes aruande osades avalikustatavad finantsnäitajad) liidetakse rida-realt konsolideeritud aastaaruandes.

Tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused ning tekkinud positiivne firmaväärtus konsolideeritud bilansis ning osalus omandatud tütarettevõtte tuludes ja kuludes kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Investeering sidusettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud (välja arvatud ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel). Soetusmaksumuse meetodi kohaselt korrigeeritakse esialgset soetusmaksumust järgmistel perioodidel vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, siis viiakse läbi vara väärtusetest. Investeeringuobjekti poolt makstavad dividendid kajastatakse tuluna sel hetkel, kui investeerijal tekib õigus dividendidele.

Tütarettevõtted kajastatakse emaettevõtte eraldiseisvas aruandes kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksud ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete võrra ning kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

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). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnale tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes) kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramise aluseks on Eesti objektide puhul BPT Real Estate AS ja Leedu objektide puhul UAB Ober-Haus, UAB "NWC VALUATIONS LT" sõltumatud ekspertarvamused.

Ekspertarvamustes on objekti turuväärtuse leidmiseks kasutatud vastavalt vara hindamise standarditele Diskonteeritud rahavoogude meetodit (Discounted Cash Flow Method).

Hindamisaktide koostamisel on võetud eeldusteks iga objekti ja turu eripärad, samuti vastavalt määratud iga objekti puhul diskonto-ja kapitalisatsioonimäärad.

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 hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut.

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus seisuga 31.12.2018 on leitud kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Seisuga 31.12.2018 on õiglase väärtuse leidmisel lähtutud ettevõtte tulevastest äritegevuse rahavoogudest ning diskontomäärast vahemikus 9,5-11,0% ning kapitalisatsioonimäärast 7,5-9,0%.

Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 639 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku eluaega varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponendi kasulikule elueale.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooni periood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise maksumuse.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse mahakantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumise.

Finantskohustised

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "Finantstulud ja -kulud". Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

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 kohustusena. 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.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

Summus Capital OÜ eraldiste all on kajastatud Leedu tütarettevõtete edasilükunud tulumaksu kohustus. Arvestuskäik on väljatoodud aruande lisades.

Tulud

Tulud koosneb kinnisvara rendile andmise eest saadud tuludest ning kommunaalteenuste jm edasimüüdud teenuste tulust. Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses. Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Maksustamine

Emaettevõtte ja Eestis registreeritud tütarettevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Maksumääraks on alates 01.01.2015 Eestis 20/80 netodividendidele. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt teki edasilükkinud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilans ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust kontserni vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel

kasumiaruandes kuluna.

Välismaal registreeritud tütarettevõtted

Vastavalt tulumaksuseadusele on ettevõtte puhaskasum, mida on korrigeeritud tulumaksuseaduses sätestatud ajutiste ja püsivate erinevustega, Leedus tulumaksuga maksustatav (maksumäär on 15%).

Edasilükkunud tulumaks on kajastatud kohustusemeetodil kõigi bilansikuupäeval esinevate ajutiste erinevuste kohta varade ja kohustuste maksustamisbaasi ja nende bilansilise väärtuse vahel raamatupidamisarvestuses. Edasilükkunud tulumaksuvara kajastatakse ainult siis, kui on tõenäoline, et tulevikus tekivad kasumid, mille arvelt saab edasilükkunud tulumaksuvara kasutada.

Tasumisele kuuluv tulumaksukohustus kajastatakse lühiajalise kohustusena ja edasilükkunud tulumaksu-kohustus pikaajalise kohustusena.

Seotud osapooled

Seotud osapooleks loetakse isikut või ettevõtet, kes on seotud Summus Capital OÜs sellisel määral, et nende vahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

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

(a) on Summus Capital OÜ juhtkonna liige; või

(b) omab kontrolli või olulist mõju Summus Capital üle.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	652 723	652 723	0	
Ostjatelt laekumata arved	676 808	676 808	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-24 085	-24 085	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	131 642	131 642	0	20
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	28 144	28 144	0	3
Muud nõuded	187 031	2 031	185 000	
Laenunõuded	185 000	0	185 000	
Intressinõuded	2 031	2 031	0	
Ettemaksed	39 978	39 978	0	
Tulevaste perioodide kulud	25 122	25 122	0	
Muud makstud ettemaksed	14 856	14 856	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 039 518	854 518	185 000	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	632 440	632 440	0	
Ostjatelt laekumata arved	632 440	632 440	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	84 111	84 111	0	3
Muud nõuded	155 055	27 567	127 488	
Laenunõuded	127 488	0	127 488	
Intressinõuded	3 658	3 658	0	
Viitlaekumised	23 909	23 909	0	
Ettemaksed	40 546	40 546	0	
Tulevaste perioodide kulud	29 407	29 407	0	
Muud makstud ettemaksed	11 139	11 139	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	912 152	784 664	127 488	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	3 108	0	24 420
Käibemaks	28 144	292 512	0	128 251
Üksikisiku tulumaks	0	2 240	0	0
Sotsiaalmaks	0	3 060	0	0
Maamaks	0	18 602	0	0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	0	126 940
Ettemaksukonto jääk	0		84 111	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	28 144	319 522	84 111	279 611

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
12546253	Lepidus Invest OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine/rentimine	100	99
12687677	Votum Invest OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine/rentimine	100	99
12841749	Princepts Capital OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine/rentimine	100	99
12828715	Voluntas Invest OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine/rentimine	100	99
12874035	Veerenni Tervisekeskus OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine/rentimine	100	99
14142229	Arion Finance OÜ	Eesti	Investeeringud	100	100
304102137	UAB Vikingu 3	Leedu	Investeeringud	89	89
304139370	UAB Zenith Turto Valdymas	Leedu	Investeeringud/Kinnisvara haldamine	89	89

Müüdnud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügihinnasum (-kahjum)
Lepidus Invest OÜ	1	7 611	7 586
Veerenni Tervisekeskus OÜ	1	5 192	5 167
Votum Invest OÜ	1	11 874	11 849
Voluntas Invest OÜ	1	9 919	9 894
Princepts Capital OÜ	1	4 821	4 796

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Võlakirjad	
31.12.2016	270 000	270 000
Soetamine	250 000	250 000
31.12.2017	520 000	520 000
		Kokku
	Võlakirjad	
31.12.2017	520 000	520 000
31.12.2018	520 000	520 000

Pikaajaliste võlakirjade all on kajastatud investeering Nordic Hypo Capital võlakirjadesse. Võlakirjade aastane intressimäär on 7% ning tähtajad:
 250 000 eurot 24.05.2022
 270 000 eurot 05.12.2021

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	116 530 000
Ostud ja parendused	2 286 418
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	4 219 749
Lisandumised äriühenduste kaudu	14 563 833
31.12.2017	137 600 000
Ostud ja parendused	23 005 543
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	4 215 853
31.12.2018	164 821 396

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	11 280 246	9 808 681
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 146 276	890 180

Kinnisvara õiglase väärtuse muutusest kajastatud tulu on kasumiaruandes kajastatav Muude Äritulude alla (lisa 14).

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	7 777	7 777	7 777
Akumuleeritud kulum	-1 900	-1 900	-1 900
Jääkmaksumus	5 877	5 877	5 877
Ostud ja parendused	69 411	69 411	69 411
Amortisatsioonikulu	-19 770	-19 770	-19 770
31.12.2017			
Soetusmaksumus	77 188	77 188	77 188
Akumuleeritud kulum	-21 670	-21 670	-21 670
Jääkmaksumus	55 518	55 518	55 518
Ostud ja parendused	3 000	3 000	3 000
Muud ostud ja parendused	3 000	3 000	3 000
Amortisatsioonikulu	-27 189	-27 189	-27 189
31.12.2018			
Soetusmaksumus	77 188	77 188	77 188
Akumuleeritud kulum	-45 859	-45 859	-45 859
Jääkmaksumus	31 329	31 329	31 329

Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Firmaväärtus	
31.12.2016		
Soetusmaksumus	6 016 392	6 016 392
Akumuleeritud kulum	-330 200	-330 200
Jääkmaksumus	5 686 192	5 686 192
Lisandumised äriühenduste kaudu	13 863	13 863
Amortisatsioonikulu	-837 330	-837 330
Muud muutused	-8 383	-8 383
31.12.2017		
Soetusmaksumus	6 030 255	6 030 255
Akumuleeritud kulum	-1 175 913	-1 175 913
Jääkmaksumus	4 854 342	4 854 342
Amortisatsioonikulu	-838 024	-838 024
31.12.2018		
Soetusmaksumus	6 030 255	6 030 255
Akumuleeritud kulum	-2 013 937	-2 013 937
Jääkmaksumus	4 016 318	4 016 318

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	90 420 443	3 684 303	30 902 250	55 833 890	EURIBOR +1,82%-2%	EUR	2019-2024	
Muud pikaajalised laenud	57 578 458			57 578 458	7%-9%	EUR	2024-2028	20
Pikaajalised laenud kokku	147 998 901	3 684 303	30 902 250	113 412 348				
Laenukohustised kokku	147 998 901	3 684 303	30 902 250	113 412 348				

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	80 169 902	3 156 197	28 653 694	48 360 011	1,82%-2%	EUR	2019-2024	
Muud pikaajalised laenud	47 994 703	0	0	47 994 703	7%-9%	EUR	2024-2027	
Kapitalirendikohustised	1 668	1 668	0	0	2,14%	EUR	2025	
Pikaajalised laenud kokku	128 166 273	3 157 865	28 653 694	96 354 714				
Laenukohustised kokku	128 166 273	3 157 865	28 653 694	96 354 714				

Pikaajaliste pangalaenude tagatiseks on panditud varad kokku bilansilise väärtusega 164 821 396 eurot (2017: 137 600 000 eurot).

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	486 493	486 493	
Võlad töövõtjatele	1 600	1 600	
Maksuvõlad	319 522	319 522	
Muud võlad	6 506 946	6 506 946	
Intressivõlad	6 078 021	6 078 021	
Muud viitvõlad	428 925	428 925	
Saadud ettemaksed	37 115	37 115	
Muud saadud ettemaksed	37 115	37 115	
Rendideposiidid	1 775 755	1 775 755	
Remondireserv	178 937	178 937	
Kokku võlad ja ettemaksed	9 306 368	9 306 368	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	411 167	411 167	0
Võlad töövõtjatele	9 876	9 876	0
Maksuvõlad	279 611	279 611	0
Muud võlad	3 281 317	2 385 585	895 732
Intressivõlad	2 231 374	2 231 374	0
Muud viitvõlad	1 049 943	154 211	895 732
Saadud ettemaksed	928 973	55 000	873 973
Tulevaste perioodide tulud	55 000	55 000	0
Muud saadud ettemaksed	873 973	0	873 973
Kokku võlad ja ettemaksed	4 910 944	3 141 239	1 769 705

31.12.2018 on intressikohustuse all kajastatud intressivõlg seotud osapoolle summas 5,318,728 eurot. Täiendav informatsioon lisas 20.

Lisa 11 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2017	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2018
Kokku eraldised	5 644 681	1 104 540	6 749 221
Pikaajalised	5 644 681	1 104 540	6 749 221
Muud eraldised	5 644 681	1 104 540	6 749 221
	31.12.2016	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2017
Kokku eraldised	4 592 791	1 051 890	5 644 681
Pikaajalised	4 592 791	1 051 890	5 644 681
Muud eraldised	4 592 791	1 051 890	5 644 681

Eraldiste all on kajastatud Leedu tütarettevõtete edasilükkunud tulumaksukohustus. Täpsem arvestuskäik on väljatoodud aruande lisa 26.

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	67 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
2018. aastal emiteeris Summus Capital OÜ täiendavat osakapitali 65,000 eurot.		

Kontserni enamusosalusele kuuluv jaotamata kasum seisuga 31.12.2018 6 548 912 eurot (2017: 5 298 927 eurot), mille dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneks tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summat. Seega bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 4 911 684 eurot (2017: 3 974 195 eurot).

Dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 1 637 228 eurot (2017: 1 324 732 eurot).

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 438 601	4 351 424
Leedu	8 520 409	6 255 712
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	13 959 010	10 607 136
Kokku müügitulu	13 959 010	10 607 136
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	11 280 247	9 808 681
Reklaamitulu	36 672	31 535
Muud edasimüüdud kaubad ja teenused	2 642 091	766 920
Kokku müügitulu	13 959 010	10 607 136

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	4 215 853	4 219 758
Trahvid, viivised ja hüvitised	10 222	0
Muud	0	9 559
Kokku muud äritulud	4 226 075	4 229 317

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	9 533	26 303
Müügi eesmärgil ostetud teenused	2 489 127	863 877
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 498 660	890 180

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	36 016	22 819
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	5 939
Kinnisvara valitsemise kulu	452 310	455 204
Reklaamikulud	306 348	39 895
Kindlustus	29 307	6 289
juriidilised kulud	364 767	41 853
Konsultatsioonikulud	431 236	435 209
Panga teenused	33 825	21 345
Muud	75 957	73 641
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 729 766	1 102 194

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	142 633	860
Sotsiaalmaksud	44 859	6 423
Kokku tööjõukulud	187 492	7 283
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	6	2

Lisa 18 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	6 124 236	5 087 585
Kokku intressikulud	6 124 236	5 087 585

Lisa 19 Intressitulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressitulu võlakirjadelt	33 158	29 549
Intressitulu laenudelt	176 360	4 174
Kokku intressitulud	209 518	33 723

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	318 673	0	0	24 412
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	0	60 603 387	0	0

2018	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted				
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	65 000	2%	EUR	2028

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	1 182 497	706 755

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	21 200	0

Aruandeperioodil on saadud laenudelt seotud osapooltelt arvestatud intresse 3 821 95 eurot (2017 aastal 0 eurot).

Täiendav info laenukohustused vaata lisa 9, muud kohustused vaata lisa 11.

Lisa 21 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	81 262	501 607
Nõuded ja ettemaksed	51 092	3 115
Kokku käibevarad	132 354	504 722
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	19 537 929	13 085 782
Finantsinvesteeringud	520 000	520 000
Kokku põhivarad	20 057 929	13 605 782
Kokku varad	20 190 283	14 110 504
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	863 224	290 904
Kokku lühiajalised kohustised	863 224	290 904
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	6 599 330	6 249 330
Kokku pikaajalised kohustised	6 599 330	6 249 330
Kokku kohustised	7 462 554	6 540 234
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	67 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 567 770	2 848 470
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 092 459	4 719 300
Kokku omakapital	12 727 729	7 570 270
Kokku kohustised ja omakapital	20 190 283	14 110 504

Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused tegevuskulud	-153 249	-5 872
Tööjõukulud	-28 196	0
Kokku äriksam (-kahjum)	-181 445	-5 872
Kasum (kahjum) tütarettevõtjalt	5 635 122	5 113 999
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	39 292	4 600
Intressitulud	33 158	29 549
Intressikulud	-433 668	-422 981
Muud finantstulud ja -kulud	0	5
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 092 459	4 719 300
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 092 459	4 719 300

Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-181 445	-5 872
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-25 468	831
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	142 609	-975
Laekunud intressid	39	6
Kokku rahavood äritegevusest	-64 265	-6 010
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-1 115 303	-2 500
Laekunud tütarettevõtjate müügist	19 708	209 600
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-250 000
Antud laenud	-2 800	0
Laekunud intressid	33 123	27 746
Laekunud dividendid	298 150	267 300
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-767 122	252 146
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	600 000	250 000
Saadud laenude tagasimaksed	-250 000	0
Makstud intressid	-3 958	-190 000
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	65 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	411 042	60 000
Kokku rahavood	-420 345	306 136
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	501 607	195 471
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-420 345	306 136
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	81 262	501 607

Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	2 500	2 848 470	2 850 970
Aruandeaasta kasum (kahjum)		4 719 300	4 719 300
31.12.2017	2 500	7 567 770	7 570 270
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	-13 088 282	-13 088 282
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	13 088 282	13 088 282
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017	2 500	7 567 770	7 570 270
Aruandeaasta kasum (kahjum)		5 092 459	5 092 459
Emiteeritud osakapital	65 000		65 000
31.12.2018	67 500	12 660 229	12 727 729
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus		-19 537 929	-19 537 929
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil		19 537 929	19 537 929
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018	67 500	12 660 229	12 727 729

Lisa 25 Edasilükkunud tulumaksukohustus

(eurodes)

Pikaajaliste eraldiste all on kajastatud Leedu tütarettevõtete edasilükkunud tulumaksukohustus.

	2018	2017
Tulumaksu komponendid		
Tulumaks aruandeperioodi kuludelt	31 552	24420
Edasilükkunud tulumaksukohustus	1 097 620	1051890
	1 129 172	1076310
Kokku aruandeperioodi tulumaks		
	2018	2016
Edasilükkunud tulumaks varadelt		
Maksukahjumid	504 969	527 636
Firmaväärtuse amortisatsioon	93 747	54 955
	598 716	582 591
Edasilükkunud tulumaks varadelt enne väärtuse muutust		
Vara väärtuse kahanemine (-)	-	-
Edasilükkunud tulumaks varadelt kokku	598 716	582 591
	2018	2016
Edasilükkunud tulumaks kohustustelt		
Investeeringute õiglase väärtuse muutus	- 5 977 231	- 5 464 231
Investeeringute amortisatsioon	- 1 370 707	- 763 047
	- 7 347 937	- 6 227 276
Edasilükkunud tulumaks kohustustelt enne väärtuse muutust		
Edasilükkunud tulumaks kohustustelt kokku	- 7 347 937	- 6 227 276
Edasilükkunud tulumaksukohustus kokku	- 6 749 221	- 5 644 684

Lisa 26 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2018 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 3 875 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 2019 majandusaastal, kuna 2019 aasta vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta õigeaegselt kõik lühiajalised kohustused.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.07.2019

Summus Capital OÜ (registrikood: 12838783) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTEL MEOS	Juhatuse liige	01.07.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Summus Capital OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Summus Capital OÜ ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2018 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme teatud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi 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 grupi liikvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad grupi raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud 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 grupi 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 grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud 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 grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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/

Lembi Uett

Vandeauditori number 566

Audiitorteenuse OÜ

Auditorettevõtja tegevusloa number 73

Rotermanni tn 18/1, Tallinn, Harju maakond, 10111

01.07.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Summus Capital OÜ (registrikood: 12838783) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LEMBI UETT	Vandeaudiitor	01.07.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 059 684
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 548 912
Kokku	12 608 596
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	12 608 596
Kokku	12 608 596

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 059 684
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 548 912
Kokku	12 608 596
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	12 608 596
Kokku	12 608 596

Sidevahendid

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