

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Veerenni Tervisekeskus OÜ

registrikood: 12874035

tänav a nimi, Rotermanni tn

maja ja korteri number: 2-3b

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

e-posti aadress: info@summus.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Immateriaalsed põhivarad	10
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 8 Tuletisinstrumendid	12
Lisa 9 Tööjõukulud	13
Lisa 10 Seotud osapooled	13
Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva	14
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

Veerenni Tervisekeskus OÜ on registreeritud 2015. aastal investeerimisettevõttena, mis paigutab omaniku varasid kapitali kasvu ja jooksva tulu saamise eesmärgil.

Veerenni Tervisekeskus OÜ tegevusalaks on 2017. aastal valminud Tallinnas Veerenni tänaval asuva meditsiinikeskuse omamine, haldamine ning selles paiknevate äripindade üürile andmine. Hoone kogu renditav pind on 6 603 m² ning detailsemat info saab emafirma Summus Capital kodulehelt: <https://summus.ee/portfolio/veerenni-1/>.

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

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

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

Ettevõtte käibekapital on seisuga 31.12.2023 negatiivne summas 118 tuhat eurot. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringul on piisav üürirahavoog nii äri- kui ka finantseerimistegevuse finantseerimiseks, mistõttu ettevõtte juhtkonna hinnangul ei teki probleeme lühiajaliste kohustuste katmiseks tavapärase äritegevuse raames. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtuvalt eeldusest, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev ning tal ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust.

Ettevõtte äritegevus ei ole hooajaline ega tsükliline.

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

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

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

2024. aastal planeerib ettevõtte jätkata senist tegevust.

Peamised suhtarvud on esitatud järgmises tabelis:

	31/12/2023	31/12/2022
Puhaskasum/ -kahjum (eurodes)	796 927	685 078
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused	0,77	0,54
ROA (%) (puhaskasum/varad kokku * 100)	4,97	4,38
ROE (%) (puhaskasum/omakapital kokku * 100)	23,00	25,68

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	320 009	229 760	
Nõuded ja ettemaksed	73 140	78 782	2
Kokku käibevarad	393 149	308 542	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	343 554	636 910	2
Kinnisvarainvesteeringud	15 310 000	14 680 000	3
Kokku põhivarad	15 653 554	15 316 910	
Kokku varad	16 046 703	15 625 452	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	183 404	248 486	5
Võlad ja ettemaksed	327 892	325 698	6
Kokku lühiajalised kohustised	511 296	574 184	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	12 070 942	12 383 730	5
Kokku pikaajalised kohustised	12 070 942	12 383 730	
Kokku kohustised	12 582 238	12 957 914	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 665 038	1 979 960	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	796 927	685 078	
Kokku omakapital	3 464 465	2 667 538	
Kokku kohustised ja omakapital	16 046 703	15 625 452	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	1 473 637	1 473 492
Muud äritulud	591 491	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-403 069	-458 024
Mitmesugused tegevuskulud	-21 161	-18 870
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-7 624
Muud ärikulud	0	-736 621
Ärikasum (kahjum)	1 640 898	252 353
Intressitulud	0	66
Intressikulud	-550 615	-583 336
Muud finantstulud ja -kulud	-293 356	1 015 995
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	796 927	685 078
Aruandeaasta kasum (kahjum)	796 927	685 078

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Veerenni Tervisekeskus 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 Veerenni Tervisekeskus raamatupidamises kasutatakse kasumiaruande skeemi number 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, aktsiaid, ostjalt laekumata arveid ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele õiglasel väärtuses. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui nõuded on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Raha

Raha ja rahalähendid kajastatakse bilansis raha kirjel arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Ostjalt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut.

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

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

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Immateriaalne põhivara;

Immateriaalsed varad võetakse arvele ainult juhul, kui on täidetud järgmised tingimused:

a) varaobjekt on ettevõtte poolt kontrollitav;

b) on tõenäoline, et ettevõtte saab objekti kasutamisest tulevikus tulu.

c) objekti soetusmaksumus on usaldusväärselt hinnatav.

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutusi. Edaspidi kajastatakse immateriaalset põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalsete põhivarade puhul hinnatakse, kas tegemist on piiratud või määramata kasuliku elueaga varaga. Piiratud kasuliku elueaga immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset amortisatsiooni meetodit.

Ettevõtte kajastab immateriaalse põhivara firmaväärtust, mille amortisatsioonimäär aastas on 10%.

Piiratud kasuliku elueaga immateriaalse vara amortisatsiooni kulu kajastatakse kasumiaruande real "põhivarade amortisatsioon ja väärtuse langus". Piiratud elueaga immateriaalsete varade amortisatsiooniperioodi ja -meetodit vaadatakse üle iga majandusaasta lõpul.

Muutused eeldatavas kasulikus elueas või vara tulevase majandusliku kasu ajalisel struktuuris kajastatakse vastavalt kui muutusi amortisatsioon-perioodis ja -meetodis ehk kui muutust raamatupidamislikes hinnangutes.

Kui on asjaolusid, mis viitavad, et piiratud elueaga immateriaalse vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse, siis viiakse läbi vara väärtuse languse test ja vajadusel hinnatakse vara alla tema kaetava väärtusele.

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

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 õiglasel 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.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

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

Kulud

Kuluna kajastatakse aruandeperioodi väljaminekud, millega kaasneb varade vähenemine või kohustiste suurenemine ja mis vähendavad ettevõtte omakapitali, välja arvatud omanikele tehtud väljamaksed omakapitalist.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid (tulude ja kulude vastavuse printsiip). Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmisel perioodil, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruandeperioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

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

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Veerenni Tervisekeskus OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikud (emaettevõtte ning emettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (s.h emettevõtte 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 õiglase 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 ilmnedid aruandekuupäeva 31.12.2023 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	56 697	56 697	0	
Ostjatelt laekumata arved	56 697	56 697	0	
Muud nõuded	343 554	0	343 554	8
Ettemaksed	16 443	16 443	0	
Tulevaste perioodide kulud	16 443	16 443	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	416 694	73 140	343 554	
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	57 449	57 449	0	
Ostjatelt laekumata arved	57 449	57 449	0	
Muud nõuded	636 910	0	636 910	8
Ettemaksed	21 333	21 333	0	
Tulevaste perioodide kulud	21 333	21 333	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	715 692	78 782	636 910	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	15 370 000
Ostud ja parendused	46 513
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-736 513
31.12.2022	14 680 000
Ostud ja parendused	44 901
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	585 099
31.12.2023	15 310 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 131 573	1 090 120
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	403 069	458 024

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud ärikompleks aadressil Veerenni tn 53a, Tallinn. Kinnisvarainvesteering on kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse määramisel on nii aruande- kui ka võrdlusperioodil kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Newsec Valuations EE). 31.12.2023 seisuga teostatud hindamise tulemusena suurendati kinnisvara raamatupidamislikku väärtust summani 15 310 000 eurot. Kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse ümberhindlusest on kajastatud kasumiaruande kirjel „Muud äritulud“.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse hindamisel 31.12.2022 seisuga on kasutatud järgmisi eeldusi: rendihinna kasv keskmiselt 2% aastas, diskontomäär 9,4%, kapitalisatsioonimäär 6,75%, vakantsuse määr 2%.

Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud sisaldavad ärikompleksi opereerimisega otseselt kaasnevaid teenuseid (sh kommunaal-, valve-, administratiiv-, kindlustus-, koristus-, side-, jooksva remondi ja hoolduse kulud ning muud kaasnevad maksud ja tasud). Nimetatud kulud kajastatakse kasumiaruande kirjel „Kaubad, toore, materjal ja teenused“.

Vaata lisa 5.

Lisa 4 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Firmaväärtus	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	13 862	13 862
Akumuleeritud kulum	-6 238	-6 238
Jääkmaksumus	7 624	7 624
Amortisatsioonikulu	-7 624	-7 624
31.12.2022		
Soetusmaksumus	13 862	13 862
Akumuleeritud kulum	-13 862	-13 862
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2023		
Soetusmaksumus	13 862	13 862
Akumuleeritud kulum	-13 862	-13 862
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	9 492 446	183 404	9 309 042	0	2,25%+6 kuu euribor	EUR	15.02.2027	
Emaettevõtte	2 761 900	0	2 761 900	0	7%	EUR	29.05.2027	10
Pikaajalised laenud kokku	12 254 346	183 404	12 070 942	0				
Laenukohustised kokku	12 254 346	183 404	12 070 942	0				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	9 694 007	248 486	9 445 521	0	2,25%+6 kuu euribor	EUR	15.02.2027	
Emaettevõtte	2 938 209	0	2 938 209	0	7%	EUR	29.05.2027	10
Pikaajalised laenud kokku	12 632 216	248 486	12 383 730	0				
Laenukohustised kokku	12 632 216	248 486	12 383 730	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	15 310 000	14 680 000
Kokku	15 310 000	14 680 000

Vaata lisa 3.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	49 392	49 392
Maksuvõlad	17 753	17 753
Muud võlad	76 551	76 551
Intressivõlad	76 551	76 551
Rendi tagatisrahad	184 196	184 196
Kokku võlad ja ettemaksed	327 892	327 892
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	56 236	56 236
Maksuvõlad	16 483	16 483
Muud võlad	68 783	68 783
Intressivõlad	68 783	68 783
Rendi tagatisrahad	184 196	184 196
Kokku võlad ja ettemaksed	325 698	325 698

Ettevõtte käibekapital on seisuga 31.12.2023 negatiivne summas 118 tuhat eurot. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringul on piisav üürirahavoog nii äri- kui ka finantseerimistegevuse finantseerimiseks, mistõttu ettevõtte juhtkonna hinnangul ei teki probleeme lühiajaliste kohustiste katmiseks tavapärase äritegevuse raames. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtuvalt eeldusest, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev ning tal ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust.

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 769 572	2 132 030
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	692 393	533 008
Kokku tingimuslikud kohustised	3 461 965	2 665 038

Lisa 8 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Varad	Kohustised	Varad	Kohustised
Intressiswap	343 554	0	636 910	0
Tuletisinstrumendid kokku	343 554	0	636 910	0

Veerenni Tervisekeskus OÜ-l on sõlmitud 2017.a tuletistehingute raamleping.

2023.aasta lõpu seisuga on Veerenni Tervisekeskus OÜ-l intressiswapi õiglasest väärtusest tulenevalt üleval nõue summas 343 554 eurot (31.12.2022 seisuga 636 910 eurot).

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

Vt lisa 2.

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruande- ja võrdlusperioodil polnud ettevõttes töötajaid.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	49 039	52 050	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 291	7 300	
Kokku võlad ja ettemaksed	54 330	59 350	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	2 761 900	2 938 208	5
Kokku laenukohustised	2 761 900	2 938 208	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	5 078 965	30 961	-2 171 718	2 938 208	245 102	5
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	51 311		-51 311	0	1 320	
Kokku laenukohustised	5 130 276	30 961	-2 223 029	2 938 208	246 422	
LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr	
Emaettevõtja	2 938 208	-176 308	2 761 900	198 824	5	
Kokku laenukohustised	2 938 208	-176 308	2 761 900	198 824		

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	2 000	2 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	54 418	77 102
Kokku ostetud	56 418	79 102

Aruande- ja võrdlusperioodil pole juhtkonna liikmetele arvestatud tasusid.

Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Veerenni Tervisekeskus OÜ refinantseeris Luminori pangalaenu 1.aprillil 2024. Uus pangalaen võeti LHV Pank AS-ilt summas 9 478 706 eurot, intressiga 3,25% + 6 kuu euribor ja lõpptähtajaga 25.04.2029 (varem 15.02.2027).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.04.2024

Veerenni Tervisekeskus OÜ (registrikood: 12874035) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

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

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Veerenni Tervisekeskus OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Veerenni Tervisekeskus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

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

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie 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 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/
Helen Veetamm
Vandeaudiitori number 606

/digitaalselt allkirjastatud/
Liisa Piirsalu
Vandeaudiitori number 709

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

Audiitorite digitaalallkirjad

Veerenni Tervisekeskus OÜ (registrikood: 12874035) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

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

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 665 038
Aruandeaasta kasum (kahjum)	796 927
Kokku	3 461 965
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 461 965
Kokku	3 461 965

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 665 038
Aruandeaasta kasum (kahjum)	796 927
Kokku	3 461 965
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 461 965
Kokku	3 461 965

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1473637	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@summus.ee