

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Veerenni Tervisekeskus OÜ

registrikood: 12874035

tänavanimi: Tartu mnt

maja ja korteri number: 7-7

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10145

telefon: +372 5050496

e-posti aadress: km@zenith.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
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 Seotud osapooled	12
Lisa 9 Sündmused pärast aruandekuupäeva	14
Lisa 10 Ettevõtte likviidsuse tagamine	14
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

Veerenni Tervisekeskus OÜ on registreeritud 2015. aastal investeerimisettevõttena, mis paigutab omaniku varasid kapitali kasvu ja jooksva tulu saamise eesmärgil ja tegeleb ettevõtlusega. Investeeringuid tehakse nii Eestis tulenevalt investeerimisvõimaluste atraktiivsusest ja maksukeskkonnast.

Veerenni Tervisekeskus OÜ peamiseks tegevusalaks on 2017. aastal valminud meditsiinikeskuse (Veerenni tänaval Tallinnas) haldamine ning selles paiknevate äripindade üürile andmine.

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

2019.a. palgalist tööjõudu ei olnud, kuna vajalikud teenused olid sisse ostetud. Osahingul on üks juhatuse liige, kes 2019. aastal juhatuse liikme tegevuse eest tasu ei saanud. 2019. majandusaasta renditulu oli 1 033 973 eurot (2018.aastal 1 010 895 eurot). 2020. aastal planeerib ettevõtte jätkata senist tegevust.

Seisuga 31.12.2019 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 748 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 2020. majandusaastal, kuna 2020 aasta vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta õigeaegselt kõik lühiajalised kohustised.

Esimesed teated uuest koroonaviirusest (COVID-19) jõudsid Hiinast Maailma Tervishoiuorganisatsioonini (WHO) 2019. aasta detsembris ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, põhjustades probleeme ettevõtetele ja üldisele majandustegevusele. 11.märtsil nimetas WHO koroonaviiruse puhangu pandeemiaks ning seetõttu on tänaseks paljudes riikides, sh Eestis, välja kuulutatud eriolukord. Koroonaviiruse leviku tõkestamiseks on piiratud ajutiselt Schengeni sise- ja välispiiri ületamist ning taastatud piirikontrollid Euroopas. Samas on riigid ja valitsused kinnitanud, et kaubavahetus ja -veod jätkuvad piiranguteta. Riigid on eraldiseisvalt ja ühiselt EUna tegemas kriisist väljumise stsenaariumeid, mis lähtuvad nii inimeste tervise kaitsest kui majanduse stabiliseerimisest. Käsitleme seda haiguspuhangut aruandekuupäevajärgseks mittekorrigeerivaks sündmuseks. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea me võimalikuks anda realistlikke kvantitatiivseid hinnanguid. Juhtkond hindab, et ettevõtte on järgmise 12ne kuu jooksul jätkuvalt tegutsev. Võimalik, et nii tulude kui kulude poolel toimub mõningaid korrigeerimisi allapoole, sh renditulu alanemine, varade hindade allahindlus, aga ka jooksvate kulude taseme vähenemine ja ka pangakulude vähenemine. Juhtkond jätkab pidevalt selle potentsiaalse mõju jälgimist ja rakendab kõik võimalikud meetmed, et leevendada mistahes mõjusid. Omanikud on aktiivselt kaasatud otsuste langetamisse ja omavad piisavat likviidsust, et lühiajaliste probleemide korral ettevõtet täiendavalt toetada. Riiklike abipaketite poole abipalvetega pöörduda pole plaanis.

Veerenni Tervisekeskus OÜ on teinud 2019. aasta kordusaruande ja tellinud selle KPMG Baltics OÜlt. Kordusaruanne on tehtud emaettevõtte Summus Capital OÜ initsiatiivil, et tagada grupi ettevõtete aruannete tegemine ühtsetel alustel üle kolme Balti riigi. Tulenevalt grupi kiirest kasvust ning laienevast partnerite hulgast, valiti kordusauditi teostajaks KPMG Baltics OÜ, kellel on suutlikkus katte ühtse lähenemisega 3 Balti riiki ning kellel on lai professionaalide baas nõustamaks Summus Capital OÜ aruandluse muutmist institutsionaalsemaks, sh jooksva konsolideerimise teostamine ja IFRS standardile ülemineku ettevalmistus.

Peamised suhtarvud on esitatud järgmises tabelis:

	31/12/2019	31/12/2018
Puhaskasum/ -kahjum (eurodes)	-23 275	541 058
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused	0,34	0,44
ROA (%) (puhaskasum/varad kokku * 100)	-0,15	3,5
ROE (%) (puhaskasum/omakapital kokku * 100)	-4,5	99,3

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	345 255	352 936	
Nõuded ja ettemaksed	44 971	47 549	2
Kokku käibevarad	390 226	400 485	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	14 790 000	14 900 000	3
Immateriaalsed põhivarad	10 397	11 783	4
Kokku põhivarad	14 800 397	14 911 783	
Kokku varad	15 190 623	15 312 268	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	316 986	311 274	5
Võlad ja ettemaksed	821 530	608 626	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 138 516	919 900	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	13 530 504	13 847 490	5
Kokku pikaajalised kohustised	13 530 504	13 847 490	
Kokku kohustised	14 669 020	14 767 390	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	542 378	1 320	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-23 275	541 058	
Kokku omakapital	521 603	544 878	
Kokku kohustised ja omakapital	15 190 623	15 312 268	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	1 315 003	1 268 783	
Muud äritulud	365	301 666	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-311 871	-296 186	
Mitmesugused tegevuskulud	-11 640	-12 857	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 386	-1 386	4
Muud ärikulud	-116 596	-283	
Ärikasum (kahjum)	873 875	1 259 737	
Intressitulud	29	18	
Intressikulud	-897 179	-718 706	
Muud finantstulud ja -kulud	0	9	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-23 275	541 058	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-23 275	541 058	

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 printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

OÜ Veerenni Tervisekeskus raamatupidamises kasutatakse kasumiaruande skeemi number 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Veerenni Tervisekeskus OÜ on teinud 2019. aasta kordusaruande ja tellinud selle KPMG Baltics OÜlt. Kordusaruanne on tehtud emaettevõtte Summus Capital OÜ initsiatiivil, et tagada grupi ettevõtete aruannete tegemine ühtsel alustel üle kolme Balti riigi. Tulenevalt grupi kiirest kasvust ning laienevast partnerite hulgast, valiti kordusauditi teostajaks KPMG Baltics OÜ, kellel on suutlikkus katte ühtse lähenemisega 3 Balti riiki ning kellel on lai professionaalide baas nõustamaks Summus Capital OÜ aruandluse muutmist institutsionaalsemaks, sh jooksva konsolideerimise teostamine ja IFRS standardile ülemineku ettevalmistus.

2019.aasta kordusauditi tulemusena muutus laenukohustiste klassifitseerimine. Võrreldes algselt esitatud aruandega lühiajalised laenukohustised vähenesid 8 287 tuhande euro võrra, samas summas pikaajalised laenukohustised suurenesid.

Vigade korrigeerimine

Käesoleva aastaaruande koostamisel on ühtlustatud kulude klassifitseerimist ja kulud on kajastatud nüüd õigetest kasumiaruande kirjetel. Seetõttu on korrigeeritud võrdlusperioodi kasumiaruande kirjeid.

Lisarea nimetus	31.12.2018	Muutus	31.12.2018
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-237 633	-58 553	-296 186
Mitmesugused tegevuskulud	-71 410	58 553	-12 857
Muud lühiajalised võlad	479 420	129 206	608 626
Muud pikaajalised võlad	129 206	-129 206	0

Finantsvarad

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

Raha

Raha ja rahalähendid kajastatakse bilansis raha kirjel arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

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

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Ostjatelt 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 on kajastatud hoonet ja sellega seotud pikaajalist hoonestusõigust, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

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

Õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud ettevõttevälise sõltumatu eksperdi hinnangut. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel lähtutakse objekti võimalikust parimast kasutusviisist, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Seisuga 31.12.2019 on õiglase väärtuse leidmisel lähtutud ettevõtte tulevastest äritegevuse rahavoogudest ning diskontomäärast 8,2% ning kapitalisatsioonimääradest 7,25%. Väljarenditavate kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel on ühe hindamistehnikana kasutatud diskonteeritud rahavoogude analüüsi. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmisel tuli hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti poolt genereeritavaid tulevasi rendituluseid ja tegevusega seotud kulusid. Samuti tuli netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis kõige paremini väljendab raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske.

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 akumuliseeritud 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 kaetavale 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 õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast või ettevõtte poolt tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

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 tuluseid (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 (kuni 31.12.2018 oli maksumääraks 20/80).

Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2019 netodividendidena välja maksta 1/3 2018. aastal väljamakstud kasumist, alates 1.01.2020 saab välja maksta 1/3 2018 ja 2019 aastal väljamakstud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu.

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

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

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

Seotud osapooled

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

Veerenni Tervisekeskus OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikud (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegevjuhtkond;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Tuletisinstrumentid

Ettevõtte kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i katmaks intressimääraga seotud riske. Selliseid tuletisinstrumente kajastatakse algselt tema õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ja hiljem hinnatakse ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele.

Kui õiglane väärtus on positiivne, kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustisena.

Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutusest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, v.a.selliste tuletisinstrumentide, mis kvalifitseeruvad riskimaandamise eesmärgil soetatud instrumentide kajastamise erireegli (hedge accounting) alla. Viimaseid ettevõtte aruandeperioodil ja ka võrdlusperioodil ei ole olnud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	44 421	44 421
Ostjatelt laekumata arved	44 421	44 421
Ettemaksed	550	550
Muud makstud ettemaksed	550	550
Kokku nõuded ja ettemaksed	44 971	44 971
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	47 150	47 150
Ostjatelt laekumata arved	47 150	47 150
Ettemaksed	399	399
Tulevaste perioodide kulud	399	399
Kokku nõuded ja ettemaksed	47 549	47 549

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	14 600 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	300 000
31.12.2018	14 900 000
Ostud ja parendused	6 560
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-116 560
31.12.2019	14 790 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 067 993	1 044 705
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	311 871	296 186

Lisa 4 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Firmaväärtus	
31.12.2017		
Soetusmaksumus	13 863	13 863
Akumuleeritud kulum	-693	-693
Jääkmaksumus	13 170	13 170
Amortisatsioonikulu	-1 386	-1 386
Muud muutused	-1	-1
31.12.2018		
Soetusmaksumus	13 862	13 862
Akumuleeritud kulum	-2 079	-2 079
Jääkmaksumus	11 783	11 783
Amortisatsioonikulu	-1 386	-1 386
31.12.2019		
Soetusmaksumus	13 862	13 862
Akumuleeritud kulum	-3 465	-3 465
Jääkmaksumus	10 397	10 397

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	8 604 386	316 986	8 287 400	0	euribor + 1,82%	EUR	30.06.2022	
Kontserni ettevõtte	5 190 673	0	0	5 190 673	7%	EUR	29.05.2027	8
Seotud ettevõtte	52 431	0	0	52 431	7%	EUR	29.05.2027	8
Pikaajalised laenud kokku	13 847 490	316 986	8 287 400	5 243 104				
Laenukohustised kokku	13 847 490	316 986	8 287 400	5 243 104				

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Kontserni ettevõtte	5 190 673	0	0	5 190 673	7%	EUR	2027	
Pangalaen	8 915 660	311 274	1 599 360	7 005 026	euribor + 1,82%	EUR	2022	8
Seotud ettevõtte	52 431	0	52 431	0	7%	EUR	2027	8
Pikaajalised laenud kokku	14 158 764	311 274	1 651 791	12 195 699				
Laenukohustised kokku	14 158 764	311 274	1 651 791	12 195 699				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	14 790 000	14 900 000
Kokku	14 790 000	14 900 000

Seisuga 31.12.2019 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 748 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 2020. majandusaastal, kuna 2020 aasta vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta õigeaegselt kõik lühiajalised kohustised.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	33 529	33 529
Maksuvõlad	15 835	15 835
Muud võlad	92 462	92 462
Intressivõlad	92 462	92 462
Rendi tagatisrahad	129 206	129 206
Intressiswap	550 498	550 498
Kokku võlad ja ettemaksed	821 530	821 530
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	35 228	35 228
Maksuvõlad	15 462	15 462
Muud võlad	157 547	157 547
Intressivõlad	157 547	157 547
Rendi tagatisrahad	129 206	129 206
Intressiswap	271 183	271 183
Kokku võlad ja ettemaksed	608 626	608 626

Nordea Bank Finland Plc ja OÜ Veerenni Tervisekeskuse vahel on sõlmitud 2017.a tuletistehingute raamleping.

2019 aasta lõpu seisuga on nominaalväärtuseks 8 604 tuhat eurot (2018. aastal 8 915 tuhat eurot).

2019.aasta lõpu seisuga on Veerenni Tervisekeskus OÜ-l tehingust üleväl kohustust 550 498 eurot (2018: 271 183 eurot).

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	415 849	433 902
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	103 962	108 476
Kokku tingimuslikud kohustised	519 811	542 378

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	600	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 281 510	5 346 950
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	59 059	59 134

Laenud

2019	Saadud laenud	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Kontserni ettevõtte	0	428 788	7%	EUR	29.05.2027
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Seotud ettevõtte	0	4 022	7%	EUR	29.05.2027

2018	Saadud laenud	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Kontserni ettevõtte	0	313 863	7%	EUR	29.05.2027
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Seotud ettevõtte	52 431	0	7%	EUR	29.05.2027

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Emaettevõtja	1 500	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	60 445	55 351

Lisa 9 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Esimesed teated uuest koroonaviirusest (COVID-19) jõudsid Hiinast Maailma Tervishoiuorganisatsioonini (WHO) 2019. aasta detsembris ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, põhjustades probleeme ettevõtetele ja üldisele majandustegevusele. 11.märtsil nimetas WHO koroonaviiruse puhangu pandeemiaks ning seetõttu on tänaseks paljudes riikides, sh Eestis, välja kuulutatud eriolukord. Koroonaviiruse leviku tõkestamiseks on piiratud ajutiselt Schengeni sise- ja välispiiri ületamist ning taastatud piirikontrollid Euroopas. Samas on riigid ja valitsused kinnitanud, et kaubavahetus ja -veod jätkuvad piiranguteta. Riigid on eraldiseisvalt ja ühiselt EUna tegemas kriisist väljumise stsenaariumeid, mis lähtuvad nii inimeste tervise kaitsest kui majanduse stabiliseerimisest. Käsitleme seda haiguspuhangut aruandekuupäevajärgseks mittekorrigeerivaks sündmuseks. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea me võimalikuks anda realistlikke kvantitatiivseid hinnanguid. Juhtkond hindab, et ettevõtte on järgmise 12ne kuu jooksul jätkuvalt tegutsev. Võimalik, et nii tulude kui kulude poolel toimub mõningaid korrigeerimisi allapoole, sh renditulu alanemine, varade hindade allahindlus, aga ka jooksvate kulude taseme vähenemine ja ka pangakulude vähenemine. Juhtkond jätkab pidevalt selle potentsiaalse mõju jälgimist ja rakendab kõik võimalikud meetmed, et leevendada mistahes mõjusid. Omanikud on aktiivselt kaasatud otsuste langetamisse ja omavad piisavat likviidsust, et lühiajaliste probleemide korral ettevõtet täiendavalt toetada. Riiklike abipakettide poole abipalvetega pöörduda pole plaanis.

Lisa 10 Ettevõtte likviidsuse tagamine

Seisuga 31.12.2019 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 748 tuhande euro võrra, mis on iseloomulik kinnisvara väljarentiva ettevõtte puhul. Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jäkumisest. Juhatuse hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi 2020. majandusaastal, kuna 2020 aasta vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta õigeaegselt kõik lühiajalised kohustised.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.02.2021

Veerenni Tervisekeskus OÜ (registrikood: 12874035) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTEL MEOS	Juhatuse liige	25.02.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Veerenni Tervisekeskus OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Veerenni Tervisekeskus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksptide 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.

Asjaolu rõhutamine

Veerenni Tervisekeskus OÜ on koostanud 31.12.2019 seisuga kordusaruande, mille osas selgitav informatsioon on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisas 1.

Muu asjaolu

Ettevõtte 31. detsembril 2018 lõppenud aasta raamatupidamise aastaaruannet auditeeris teine audiitor, kes avaldas 27. juunil 2019 selle raamatupidamise aastaaruande kohta modifitseerimata arvamus.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditiitori aruannet.

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

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

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

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

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

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

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

Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame 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, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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 vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

/digitaalselt allkirjastatud/
Helen Veetamm
Vandeauditiitori number 606

/digitaalselt allkirjastatud/
Liisa Piirsalu
Vandeauditiitori number 709

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117
26.02.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Veerenni Tervisekeskus OÜ (registrikood: 12874035) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	26.02.2021
LIISA PIIRSALU	Vandeaudiitor	26.02.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	542 378
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-23 275
Kokku	519 103
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	519 103
Kokku	519 103

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	542 378
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-23 275
Kokku	519 103
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	519 103
Kokku	519 103

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1315003	100.00%	Jah

Sidevahendid

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