

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Summus Capital OÜ

registrikood: 12838783

tänava/talu nimi, Tartu mnt 7-7
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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 Raha	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	15
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	16
Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad	17
Lisa 10 Laenukohustised	18
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 12 Eraldised	19
Lisa 13 Osakapital	20
Lisa 14 Müügitulu	20
Lisa 15 Muud äritulud	20
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	21
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	21
Lisa 18 Tööjõukulud	21
Lisa 19 Intressikulud	21
Lisa 20 Intressitulud	22
Lisa 21 Seotud osapooled	22
Lisa 22 Konsolideerimata bilanss	23
Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne	24
Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	24
Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	25
Lisa 26 Tegevuse jätkuvuse lisa	25
Lisa 27 Edasilükkunud tulumaksukohustus	26
Aruande allkirjad	27
Vandeauditori aruanne	28

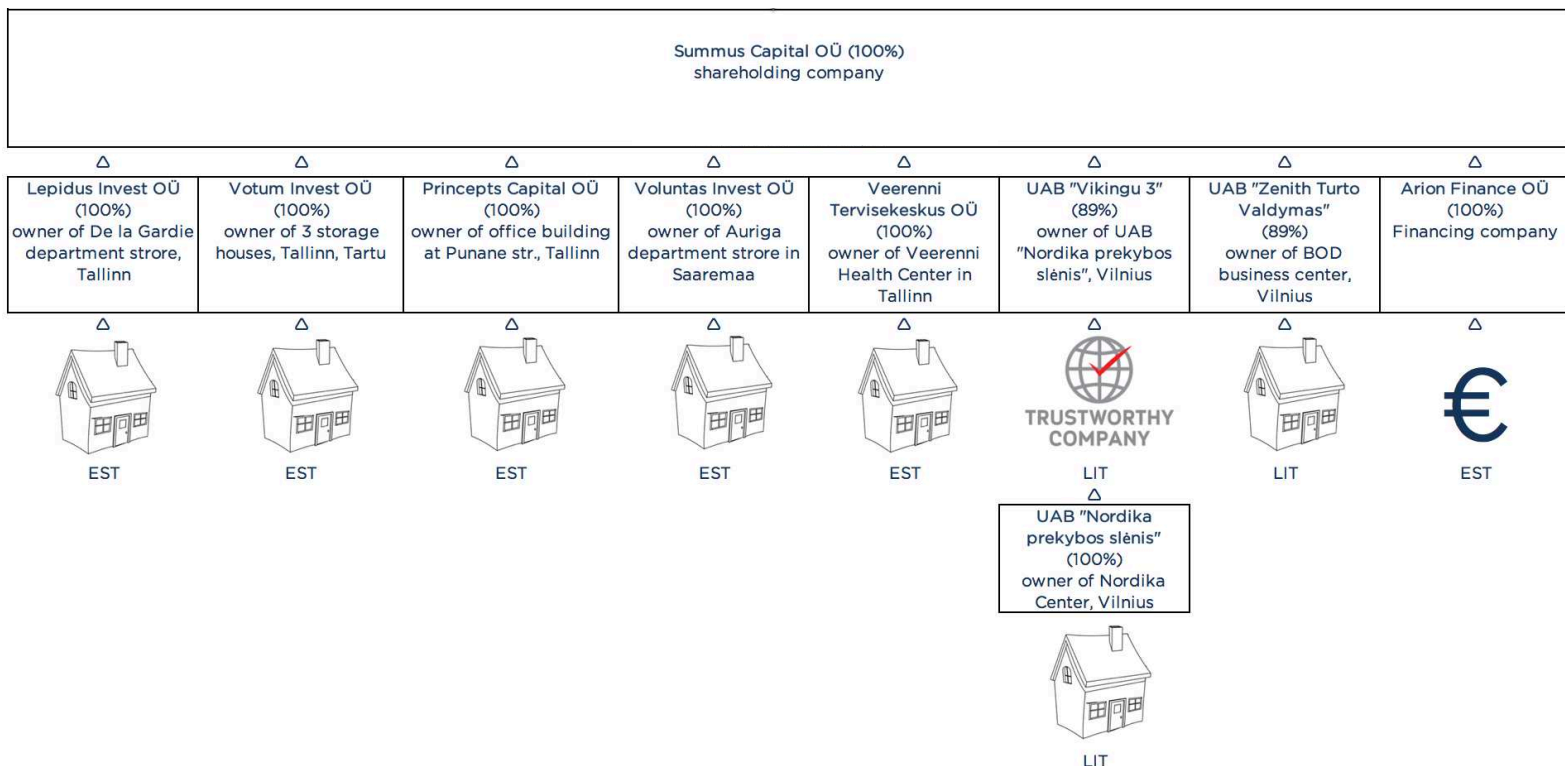
Tegevusaruanne

Ülevaade konsolideerimisgrupi tegevusest.

Summus Capital OÜ on 2015. aastal asutatud väliskapitalil põhinev Eestis registreeritud varahaldusettevõtte, mis paigutab omaniku varasid kapitali kasvu ja jooksva tulu saamise eesmärgil. Investeeringud tehakse nii Eestis kui ka mujal maailmas, tulenevalt investeerimisvõimaluste atraktiivsusest ja maksukeskkonnast. Kuna Eesti maksukeskkond on investeeringuid soosiv, siis sobib Eesti investeerimisettevõtte lisaks Eesti investeeringutele ka rahvusvaheliste investeeringute jaoks.

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.

Konsolideerimisgrupi struktuur lõppenud majandusaasta seisuga.



Olulisemad sündmused 2017. majandusaastal.

Summus Capital OÜ tütarettevõtte Gaudium Capital OÜ omandas 30.06.17 Veerenni Tervisekeskuse OÜ 100% osaluse. 31.07.2018 seisuga toimus Veerenni Tervisekeskuse OÜ ja Gaudium Capital OÜ ühendamine, kusjuures ühendajaks oli Veerenni Tervisekeskus OÜ.

2017. aasta lõpus müis Summus Capital OÜ 10% osalusest tütarettevõttes UAB Zenith Turto Valdymas Morbunk Estate LP'le.

2017. aasta mais ühinesid UAB Zenith Turto Valdymas ja tema tütarettevõtte UAB HT Centras. Ühendajaks oli emaettevõtte UAB Zenith Turto Valdymas.

Arion Finance OÜ võttis üle tütarettevõtete UAB Zenith Turto Valdymas ning UAB Vikingu 3 finantseerimistegevust võimaldavad laenulepingud ja investeerimislepingud ning jätkas 2016. aastal sõlmitud laenu teenindamist. Samuti finantseeris Arion Finance OÜ tütarettevõtte Veerenni Tervisekeskus OÜ soetamist.

Voluntas Invest OÜ teostas talle kuuluvat Kuressaare Auriga Kaubanduskeskuses hoone täiendavaid suuremahulisi ning kapitalimahukaid arendusi. Suurimate üürikena toodi keskusse esimene kino Saaremaal – kino Apollo – ja H&M rõivakauplus ning mitmeid muid uusi üürikke. Üks suurem üürik – Seppäla – pankrotistust ja tema vara realiseerimisega tegeleti. Kinnisvaraarendus sai Kuressaare linna aastateo tiitli.

Ülevaade eeldatavatest arengusuundadest järgmisel majandusaastal

Plaanitakse jätkata olemasolevate projektide kvaliteetse haldamisega ning turuvõimaluste tekkides soetada gruppi 1-2 uut kriteeriumidele vastavat investeeringut.

Plaanis on 2017 alustatud Leedu tütarettevõtete finantseerimismudel läbi Arion Finance OÜ rakendada ka ülejäänud tütarettevõtetele.

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 hooajaliselt ega äritseisuliselt 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.

2017. aasta oktoobrist on arvestatud töötasu kolmele töötajale (Lepidus Invest OÜ). Vajalikud teenused on enamsuajalt sisseostetud. Osühingul on üks juhatuse liige, kes 2017. aastal juhatuse liikme tegevuse eest tasu ei saanud.

Peamised suhtarvud on esitatud järgmises tabelis:

	31/12/2017	31/12/2016
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused	0,70	0,48
ROA (%) (puhaskasum/varad kokku * 100)	3,59	0,49
ROE (%) (puhaskasum/omakapital kokku * 100)	75,81	26,67

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 578 521	2 112 743	2
Nõuded ja ettemaksed	784 664	677 713	3
Varud	26 801	44 702	
Kokku käibevarad	4 389 986	2 835 158	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	520 000	270 000	6
Nõuded ja ettemaksed	127 488	97 488	3
Kinnisvarainvesteeringud	137 600 000	116 530 000	7
Materiaalsed põhivarad	55 518	5 877	8
Immateriaalsed põhivarad	4 854 342	5 686 192	9
Kokku põhivarad	143 157 348	122 589 557	
Kokku varad	147 547 334	125 424 715	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 157 865	2 818 613	10
Võlad ja ettemaksed	3 141 239	3 074 656	11
Kokku lühiajalised kohustised	6 299 104	5 893 269	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	125 008 408	111 147 672	10
Võlad ja ettemaksed	1 769 705	951 237	11
Eraldised	5 644 681	4 592 791	12
Kokku pikaajalised kohustised	132 422 794	116 691 700	
Kokku kohustised	138 721 898	122 584 969	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	13
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 688 336	1 681 417	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 298 927	612 578	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	6 989 763	2 296 495	
Vähemusosalus	1 835 673	543 251	
Kokku omakapital	8 825 436	2 839 746	
Kokku kohustised ja omakapital	147 547 334	125 424 715	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	10 607 136	4 341 444	14
Muud äritulud	4 229 317	2 803 990	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-890 180	-810 451	16
Mitmesugused tegevuskulud	-1 102 194	-2 248 295	17
Tööjõukulud	-7 283	-7 583	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-857 100	-332 100	8,9
Muud ärikulud	-17 104	-10 170	
Ärikasum (kahjum)	11 962 592	3 736 835	
Intressitulud	33 723	99 577	
Intressikulud	-5 087 585	-3 040 687	19
Muud finantstulud ja -kulud	5 465	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	6 914 195	795 725	
Tulumaks	-1 076 310	-46 964	26
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 837 885	748 761	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	5 298 927	612 578	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	538 958	136 183	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	11 962 592	3 736 835	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	839 230	129 876	8,9
Muud korrigeerimised	-4 219 758	-2 796 091	
Kokku korrigeerimised	-3 380 528	-2 666 215	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-106 951	413 642	
Varude muutus	17 901	-44 702	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	580 421	264 522	
Makstud ettevõtte tulumaks	-24 421	-62 491	
Muud rahavood äritegevusest	-24 848	0	
Kokku rahavood äritegevusest	9 024 166	1 641 591	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-65 219	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 486 783	0	
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	-12 975 779	-9 899 579	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-1 556 968	0	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	209 600	0	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-250 000	0	
Antud laenud	-30 000	0	
Antud laenude tagasimaksed	145 877	0	
Laekunud intressid	31 187	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-16 978 085	-9 899 579	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	19 547 524	13 300 966	
Saadud laenude tagasimaksed	-5 336 122	-1 782 353	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-8 751	0	
Makstud intressid	-4 782 954	-1 234 225	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	9 419 697	10 284 388	
Kokku rahavood	1 465 778	2 026 400	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 112 743	86 343	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 465 778	2 026 400	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 578 521	2 112 743	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2015	2 500	-277 848	-32 011	-307 359
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	612 578	136 183	748 761
Muud muutused omakapitalis	0	1 959 265	439 079	2 398 344
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

Täpsem informatsioon omakapitalimuutuste kohta lisas 13.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Summus Capital OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2017. 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 ematettevõtte 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-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnale tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes) kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit.

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

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuleeritud 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 järgnevates 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 õiglasest 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 edasilükkunud tulumaksu kohustus. Arvestuskäik on väljatoodud aruande lisades.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdsväärtuses. 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 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust kontserni vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksmisega 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 OÜsellisel 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 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Kassa	31	31
Raha pangakontodel	3 578 490	2 112 712
Kokku raha	3 578 521	2 112 743

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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	4
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	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	631 607	631 607	0	
Ostjatelt laekumata arved	655 692	655 692	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-24 085	-24 085	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	367	367	0	4
Muud nõuded	104 446	6 958	97 488	
Laenunõuded	97 488	0	97 488	
Intressinõuded	6 958	6 958	0	
Ettemaksed	38 781	38 781	0	
Tulevaste perioodide kulud	10 764	10 764	0	
Muud makstud ettemaksed	28 017	28 017	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	775 201	677 713	97 488	

Pikaajaliste laenunõuete all on kajastatud laen Guerrilla Programming OÜ'le. Laenu alusvaluuta on euro. Laen summas 37,488 eurot (2016: 37,488 eurot) on antud tähtajaga 2025 ning intressimääraga 8% aastas. Laen summas 90,000 eurot (2016: 60,000 eurot) on antud tähtajaga 2026 ning intressimääraga 9% aastas.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	24 420	0	62 491
Käibemaks	0	128 251	0	118 035
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	126 940	0	184 419
Ettemaksukonto jääk	84 111		367	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	84 111	279 611	367	364 945

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
12546253	Lepidus Invest OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine/rentimine	100	100
12687677	Votum Invest OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine/rentimine	100	100
12841749	Princepts Capital OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine/rentimine	100	100
12828715	Voluntas Invest OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine/rentimine	100	100
12874035	Veerenni Tervisekeskus OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine/rentimine	0	100
14142229	Arion Finance OÜ	Eesti	Investeerimine	100	100
304102137	UAB Vikingu 3	Leedu	Investeerimine	89	89
304139370	UAB Zenith Turto Valdymas	Leedu	Investeerimine/Kinnisvara haldamine	99	89

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Veerenni Tervisekeskus OÜ	100	01.06.2017	1 554 468

Müüdüd osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdüd osaluse %	Müüdüd osalus müügihinnas	Müüdüd osaluse müügikasum (-kahjum)
UAB Zenith Turto Valdymas	10	209 600	-7 605

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Võlakirjad	
31.12.2015	0	
Soetamine	270 000	270 000
31.12.2016	270 000	270 000
		Kokku
	Võlakirjad	
31.12.2016	270 000	270 000
Soetamine	250 000	250 000
31.12.2017	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 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	0
Ostud ja parendused	13 195 218
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 796 091
Lisandumised äriühenduste kaudu	100 538 691
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

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	9 808 681	4 125 858
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	890 180	810 451

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

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Lisandumised äriühenduste kaudu	7 777	7 777	7 777
Amortisatsioonikulu	-1 900	-1 900	-1 900
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

Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Firmaväärtus	
31.12.2015		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Lisandumised äriühenduste kaudu	6 008 010	6 008 010
Amortisatsioonikulu	-330 200	-330 200
Muud muutused	8 382	8 382
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

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		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			
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	71 313 866	2 811 482	25 794 763	42 707 621	1,82%-2%	EUR	2019-2024
Muud pikaajalised laenud	42 642 000	0	0	42 642 000	7%-9%	EUR	2024-2027
Kapitalirendikohustised	10 419	7 131	3 288	0	2,14%	EUR	2025
Pikaajalised laenud kokku	113 966 285	2 818 613	25 798 051	85 349 621			
Laenukohustised kokku	113 966 285	2 818 613	25 798 051	85 349 621			

Pikaajaliste pangalaenude tagatiseks on panditud varad kokku bilansilise väärtusega 137 600 000 eurot (2016: 116 530 000 eurot).

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		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	4
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	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	279 139	279 139	0	
Võlad töövõtjatele	8 285	8 285	0	
Maksuvõlad	364 945	364 945	0	4
Muud võlad	2 850 101	2 328 783	521 318	
Intressivõlad	1 926 744	1 926 744	0	
Muud viitvõlad	923 357	402 039	521 318	
Saadud ettemaksed	523 423	93 504	429 919	
Tulevaste perioodide tulud	93 504	93 504	0	
Muud saadud ettemaksed	429 919	0	429 919	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 025 893	3 074 656	951 237	

Lisa 12 Eraldised

(eurodes)

	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

	31.12.2015	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2016
Kokku eraldised	0	4 592 791	4 592 791
Pikaajalised	0	4 592 791	4 592 791
Muud eraldised	0	4 592 791	4 592 791

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

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

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

Omakapitali muude muutuste all on kajastatud tütarettevõtete omandamisega seotud kanded jaotamata kasumis ning tütarettevõtte 10% osaluse müügiga (UAB Zenith Turto Valdymas) seotud muudatused vähemusosaluses.

Kontserni enamusosalusele kuuluv jaotamata kasum seisuga 31.12.2017 6 989 763 eurot (2016: 2 293 995 eurot), mille dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneks tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Seega bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 5 591 810 eurot (2016: 1 835 196 eurot). Dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 1 397 953 eurot (2016: 458 799 eurot).

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 351 424	1 289 993
Leedu	6 255 712	3 051 451
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	10 607 136	4 341 444
Kokku müügitulu	10 607 136	4 341 444
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	9 808 681	4 125 858
Reklaamitulu	31 535	11 862
Muud edasimüüdud kaubad ja teenused	766 920	203 724
Kokku müügitulu	10 607 136	4 341 444

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	4 219 758	2 796 091
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	7 899
Muud	9 559	0
Kokku muud äritulud	4 229 317	2 803 990

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	26 303	0
Müügi eesmärgil ostetud teenused	863 877	810 451
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	890 180	810 451

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	22 819	378 110
Riiklikud ja kohalikud maksud	5 939	0
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	24 085
Kinnisvara valitsemise kulu	97 897	46 519
Reklaamikulud	39 895	11 448
Kindlustus	6 289	2 527
juriidilised kulud	41 853	218 616
Konsultatsioonikulud	435 209	977 101
Muud	452 293	589 889
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 102 194	2 248 295

Lisa 18 Tööjõukulud (eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	860	0
Sotsiaalmaksud	6 423	7 583
Kokku tööjõukulud	7 283	7 583
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 19 Intressikulud (eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	5 087 585	3 040 687
Kokku intressikulud	5 087 585	3 040 687

Lisa 20 Intressitulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressitulu võlakirjadelt	29 549	97 333
Intressitulu laenudelt	4 174	2 244
Kokku intressitulud	33 723	99 577

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	24 412	0	18 280

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	177 312	0	651 712	0

Lisa 22 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Varad		
Käibevarad		
Raha	501 607	195 471
Nõuded ja ettemaksed	3 115	2 144
Kokku käibevarad	504 722	197 615
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	13 085 782	8 441 583
Finantsinvesteeringud	520 000	270 000
Kokku põhivarad	13 605 782	8 711 583
Kokku varad	14 110 504	8 909 198
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	290 904	58 898
Kokku lühiajalised kohustised	290 904	58 898
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	6 249 330	5 999 330
Kokku pikaajalised kohustised	6 249 330	5 999 330
Kokku kohustised	6 540 234	6 058 228
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 848 470	2 223 080
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 719 300	625 390
Kokku omakapital	7 570 270	2 850 970
Kokku kohustised ja omakapital	14 110 504	8 909 198

Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2017	2016
Müügitulu	0	2 000
Mitmesugused tegevuskulud	-5 872	-23 207
Muud ärikulud	0	-190
Kokku ärikasum (-kahjum)	-5 872	-21 397
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	5 113 999	597 649
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	4 600	0
Intressitulud	29 549	923 745
Intressikulud	-422 981	-874 607
Muud finantstulud ja -kulud	5	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 719 300	625 390
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 719 300	625 390

Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2017	2016
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-5 872	-21 397
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	831	-831
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-975	930
Laekunud intressid	6	0
Muud rahavood äritegevusest	0	-965
Kokku rahavood äritegevusest	-6 010	-22 263
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 500	-2 031 025
Laekunud tütarettevõtjate müügist	209 600	0
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-250 000	-270 000
Antud laenud	0	-14 825 570
Antud laenude tagasimaksed	0	275 900
Laekunud intressid	27 746	532 778
Laekunud dividendid	267 300	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	252 146	-16 317 917
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	250 000	16 989 000
Makstud intressid	-190 000	-453 524
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	60 000	16 535 476
Kokku rahavood	306 136	195 296
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	195 471	175
Raha ja raha ekvivalentide muutus	306 136	195 296
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	501 607	195 471

Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	2 500	-16 629	-14 129
Korrigeeritud saldo 31.12.2015	2 500	-16 629	-14 129
Aruandeaasta kasum (kahjum)		625 390	625 390
Muud muutused omakapitalis		2 239 709	2 239 709
31.12.2016	2 500	2 848 470	2 850 970
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	-8 441 583	-8 441 583
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	8 441 583	8 441 583
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 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

Lisa 26 Tegevuse jätkuvuse lisa

Seisuga 31.12.2017 ületasid kontserni lühiajalised kohustised käibevara 1 909 tuhande euro võrra. Kontserni raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumise printsiibist. Juhatuse hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi 2018. majandusaastal, kuna 2018. a. vastavalt rahavoogude prognoosile suudab kontsern katta õigeaegselt kõik lühiajalised kohustised.

Lisa 27 Edasilükkunud tulumaksukohustus

(eurodes)

Pikaajaliste eraldiste all on kajastatud Leedu tütarettevõtete edasilükkunud tulumaksukohustus.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Tulumaksu komponendid		
Tulumaks aruandeperioodi kuludelt	24420	1928
Edasilükkunud tulumaksukohustus	1051890	1336287
	1076310	1338215
Kokku aruandeperioodi tulumaks		
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Edasilükkunud tulumaks varadelt		
Maksukahjumid	527636	584616
Firmaväärtuse amortisatsioon	54955	9698
	582592	594314
Edasilükkunud tulumaks varadelt enne väärtuse muutust		
Vara väärtuse kahanemine (-)	0	-63234
Edasilükkunud tulumaks varadelt kokku	582592	531080
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Edasilükkunud tulumaks kohustustelt		
Investeeringute õiglase väärtuse muutus	-5464231	-4861231
Investeeringute amortisatsioon	-763047	-262636
	-6227276	-5123873
Edasilükkunud tulumaks kohustustelt enne väärtuse muutust		
Edasilükkunud tulumaks kohustustelt kokku	-6227276	-5123873
Edasilükkunud tulumaksukohustus kokku	-5644681	-4592792

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.07.2018

Summus Capital OÜ (registrikood: 12838783) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTEL MEOS	Juhatuse liige	26.07.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Summus Capital OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Summus Capital OÜ ja tema tütarettevõtjate (edaspidi grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2017 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 31.12.2017 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 arvestuseksperptide 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 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 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 likvideerida 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 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 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 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 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 arvamus. 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/

Evelin Joakit

Vandeauditori number 582

Auditiorteenuse OÜ

Auditiortevõtja tegevusloa number 73

Rotermanni tn 8, Tallinn, Harju maakond, 10111

06.07.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Summus Capital OÜ (registrikood: 12838783) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVELIN JOAKIT	Vandeaudiitor	06.08.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 688 336
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 298 927
Kokku	6 987 263
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 987 263
Kokku	6 987 263

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 688 336
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 298 927
Kokku	6 987 263
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 987 263
Kokku	6 987 263

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	0		Jah

Sidevahendid

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