

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Summus Capital OÜ

registrikood: 12838783

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

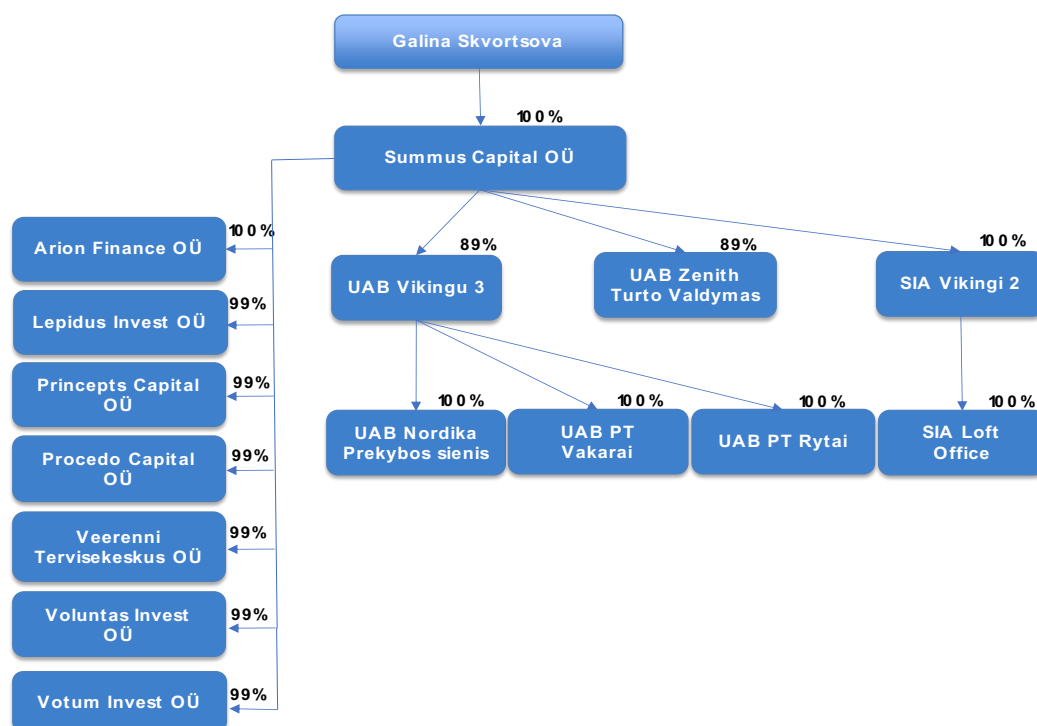
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	7
Konsolideeritud bilanss	7
Konsolideeritud kasumiaruanne	8
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	9
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad	11
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	11
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	18
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	19
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	19
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	20
Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad	21
Lisa 7 Laenukohustised	22
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	23
Lisa 9 Eraldised	23
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	24
Lisa 11 Müügitulu	24
Lisa 12 Muud äritulud	24
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	24
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	25
Lisa 15 Tööjõukulud	25
Lisa 16 Intressitulud	25
Lisa 17 Intressikulud	25
Lisa 18 Seotud osapooled	26
Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva	27
Lisa 20 Konsolideerimata bilanss	28
Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne	29
Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	30
Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	31
Lisa 24 Tulumaks	32
Aruande allkirjad	33
Vandeaudiitori aruanne	34

Summus Capital OÜ on 2015. aastal asutatud Eestis registreeritud varahaldusettevõtte, mis paigutab omaniku varasid kapitali kasvu ja jooksva tulu saamise eesmärgil. Investeeringud tehakse eelkõige Baltikumis tulenevalt investeerimisvõimaluste pikaajalistest väljavaadetest ning projektide elluviimise haldussuutlikkusest.

Summus Capital OÜ on teinud investeeringud kinnisvara omavatesse või omandamist planeerivatesse ettevõtetesse Eestis, Lätis ja Leedus. Konsolideerimisgrupi peamine tuluallikas on kinnisvara rendile andmine. Samas likviidsusjuhtimise eesmärgil on investeeritud ka erinevate ettevõtete finantsinstrumentidesse, sh deposiidid ja võlakirjad.

Summus Capital OÜle kuuluvate ettevõtete kinnisvaraportfell koosneb rahavooga kommerts-kinnisvaradest ja on koostatud pikemaajalist investeerimisperioodi silmas pidades, mis tähendab, et portfell peab olema pikaajaline nii üürisuhete kui ka investeeringute likviidsuse kontekstis. Portfelli strateegia eeldab, et mistahes sektori, näiteks jae-, äri- või tööstussegmendi osakaal ei tohiks oluliselt ületada 50% portfelist. Oluliseks peetakse portfelli rahavoogude stabiilsust, mis on tagatud pikaajaliste rendilepingutega ankurüürnikega. Riskistsenaariumi hindamisel oleme võtnud arvesse asjaolu, et negatiivse majandustsükli ajal ei oleks portfellis domineerivat sektorit ega üürnike rühma, mis võiks portfelli rahavoogu märkimisväärselt mõjutada. Eesmärk on hoida ankurüürnike osakaal portfelli rahavoogudes vähemalt 60% tasemel. 2019. aasta lõpu seisuga koosneb Summus Capital OÜle kuuluvate ettevõtete portfell kaheksast kinnisvaraprojektist Eestis ja Leedus, mille kogu renditav pind on 107 973 m² ja kus on kokku 138 üürnikku, portfelli keskmine kaalutud rendilepingute pikkus (WAULT) on 6,1 ja laenu ning turuväärtuse suhe (LTV) on 56,1%.

Konsolideerimisgrupi struktuur lõppenud majandusaasta seisuga



Olulisemad sündmused 2019. majandusaastal

Olulisemad sündmused konsolideerimisgrupis, lisaks regulaarsele tegevusele tütarfirmades, olid 2019. aasta jooksul järgmised:

- Veerenni meditsiinikeskuse teise projekti soetamiseks on loodud 2500 eur suuruse osakapitaliga 99% Summus Capital OÜ omanduses olev tütaretevõtte Procedo Capital OÜ, mis on andnud arendajale projektiga seoses sildfinantseerimislaenu;
- soetati ja müüdi nominaalhinnaga ettevõtte Summus Z OÜ, ilma, et ta oleks tegevust käivitanud;
- Lätis on analüüsitud mitmeid kinnisvaraprojekte, millest mitmed on võimalikud investeeringute kandidaadid ja millega seoses asutatakse Summus capital OÜ omanduses iga projekti jaoks uus tüharetevõtte.

Ülevaade eeldatavatest arengusuundadest järgmisel majandusaastal

Plaanitakse jätkata olemasolevate projektide kvaliteetse haldamisega ning turuvõimaluste tekkides soetada gruppi uusi kriteeriumidele vastavaid investeeringuid eelkõige Baltikumis.

Plaanis on Summus Capitali finantseerimise allikate diversifitseerimine kas täiendavate pankade kaasamise või uute finantsinstrumentide, nagu võlakirjad, väljastamise kaudu.

2020. aastaks on sõlmitud lepingud kahe projekti omandamiseks Eestis ja Leedus, mis suurendavad konsolideerimisgrupi portfelli GLA üle 130 000 m² ja mahu üle 220 miljoni euro. Viie aastaga on plaanis portfelli maht kasvatada 500 miljonini, mis enamasti praeguseks on kaetud eelläbirääkimistega projektide osas. Piirkondlikult on eesmärgiks siseneda Lätti.

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

Teadaolevaid muudatusi konsolideerimisgrupi koosseisus (nt kavandatud ühinemine, jagunemine, osaluse võõrandamine) või konsolideerimisgruppi kuuluva üksuse tegevusvaldkonnas hetkel ette näha ei ole. Uute osaluste omandamine toimub uute investeerimislepingute sõlmimisel.

Esimesed teated uuest koroonaviirusest (COVID-19) jõudsid Hiinast Maailma Tervishoiuorganisatsioonini (WHO) 2019. aasta detsembris ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, põhjustades probleemeetevõtetele ja üldisele majandustegevusele. 11.märtsil, 2020 nimetas WHO koroonaviiruse puhangu pandeemiaks ning seetõttu oli 2020. aasta märtsis paljudes riikides, sh Eestis, välja kuulutatud eriolukord. Koroonaviiruse leviku tõkestamiseks olid 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, ja valmistumas teise laien tulekuks. Käsitleme seda haiguspuhangut bilansipäevajärgseks, mitte korrigeerivaks 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 ja ka kauem jätkuvalt tegutsev. Võimalik, et nii tulude kui kulude poolel toimub mõningaid korrigeerimisi allapoole, sh tulenevalt renditulu alanemisest, varade hindade allahindlusest, aga ka jooksvate kulude taseme vähenemisest. Juhtkond jätkab pidevalt selle potentsiaalse mõju jälgimist ja rakendab kõik võimalikud meetmed, et leevendada mistahes mõjusid. Omanikud on aktiivselt kaasatud otsuste langetamise ja omavad piisavat likviidsust, et lühiajaliste probleemide korral ettevõtet täiendavalt toetada. Riiklike abipakettide poole abipalvetega pöörduda pole plaanis.

Summus Capital OÜ on andnud oma panuse teaduspõhisesse lähenemisse COVID-19 mõjuulatuse analüüsil, võimaldades perioodil maist kuni augustini 2020ndal aastal teha peaaegu 10 000 tasuta COVID-19 antikehade testi Harjumaal ja Saaremaal. Testimine viidi läbi koostöös erakliinikuga Confido.

Muud asjaolud

Ettevõtte maksab dividende vastavalt ettevõtte tulemustele ja osaniku iga-aastasele otsusele. 2019. aastal on arvestatud töötasu 6 töötajale (Summus Capital OÜ ja UAB Vikingu 3). Vajalikud teenused on enamsuajalt sisseostetud. Osaühingul on kaks juhatuse liiget. Juhatuse brutotasu oli aastal 2019 okku 24 000 eurot.

Peamised suhtarvud alljärgnevalt:

	2019	2018
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) (käibevara / lühiajalised kohustused)	0,57	0,77
ROA (%) (puhaskasum/ varad kokku * 100)	13,42	39,65
ROE (%) (puhaskasum/ omakapital kokku * 100)	1,17	3,28

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	21 687 855	8 238 198	
Nõuded ja ettemaksed	4 154 134	998 518	2
Varud	8 645	22 793	
Kokku käibevarad	25 850 634	9 259 509	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	0	520 000	
Nõuded ja ettemaksed	819 575	185 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	164 870 000	164 821 396	5
Materiaalsed põhivarad	8 705	31 329	
Immateriaalsed põhivarad	3 178 295	4 016 318	6
Kokku põhivarad	168 876 575	169 574 043	
Kokku varad	194 727 209	178 833 552	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	31 888 833	3 684 303	7
Võlad ja ettemaksed	13 053 322	8 410 638	8
Kokku lühiajalised kohustised	44 942 155	12 094 941	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	125 131 309	145 210 328	7
Eraldised	7 639 880	6 749 221	9
Kokku pikaajalised kohustised	132 771 189	151 959 549	
Kokku kohustised	177 713 344	164 054 490	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	67 500	67 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 688 082	7 603 684	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 872 970	5 148 912	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	14 628 552	12 820 096	
Vähemusosalus	2 385 313	1 958 966	
Kokku omakapital	17 013 865	14 779 062	
Kokku kohustised ja omakapital	194 727 209	178 833 552	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	15 532 704	13 959 010	11
Muud äritulud	67 926	4 226 075	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 292 369	-2 997 096	13
Mitmesugused tegevuskulud	-1 225 308	-1 253 105	14
Tööjõukulud	-198 425	-187 491	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-860 648	-865 210	
Muud ärikulud	-5 830	-7 094	
Ärikasum (kahjum)	10 018 050	12 875 089	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	39 292	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-10 400	0	
Intressitulud	151 802	209 518	16
Intressikulud	-6 923 947	-6 124 236	17
Muud finantstulud ja -kulud	-4 002	-10 810	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 231 503	6 988 853	
Tulumaks	-948 795	-1 129 172	24
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 282 708	5 859 681	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 872 970	5 148 912	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	409 738	710 768	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	10 018 050	12 875 089	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	860 648	865 210	
Muud korrigeerimised	-30 232	-4 215 853	
Kokku korrigeerimised	830 416	-3 350 643	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	44 182	-69 854	
Varude muutus	14 148	4 008	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-19 148	-525 890	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-857	
Muud rahavood äritegevusest	-23 619	78 797	
Kokku rahavood äritegevusest	10 864 029	9 010 650	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-3 000	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-18 372	-23 005 543	5
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste müügist	-25	0	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-2 800	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	19 702	19 709	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	509 600	0	
Antud laenud	-3 634 575	-65 000	
Laekunud intressid	43 702	36 273	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 079 968	-23 020 361	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	11 731 136	23 922 649	
Saadud laenude tagasimaksed	-3 602 520	-3 194 291	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-3 104	-1 668	
Makstud intressid	-2 262 116	-2 098 652	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	65 000	
Makstud dividendid	-63 200	-23 650	24
Makstud ettevõtte tulumaks	-12 500	0	24
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-122 100	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	5 665 596	18 669 388	
Kokku rahavood	13 449 657	4 659 677	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8 238 198	3 578 521	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	13 449 657	4 659 677	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	21 687 855	8 238 198	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2017	2 500	6 987 263	1 835 673	8 825 436
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	6 548 912	710 768	7 259 680
Emiteeritud osakapital	65 000	0	0	65 000
Muud muutused omakapitalis		-927 579	-587 475	-1 515 054
31.12.2018	67 500	12 608 596	1 958 966	14 635 062
Vigade parandamise mõju	0	144 000	0	144 000
Korrigeeritud saldo 31.12.2018	67 500	12 752 596	1 958 966	14 779 062
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	1 872 970	409 738	2 282 708
Väljakuulutatud dividendid	0	-50 000	0	-50 000
Muud muutused omakapitalis	0	-14 514	16 609	2 095
31.12.2019	67 500	14 561 052	2 385 313	17 013 865

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Summus Capital OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2019. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga.

Eesti Finantsaruandluse standardite põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna 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, Procedo Capital OÜ, Arion Finance OÜ, UAB "Vikingu 3", UAB Nordika Prekybos sienis, UAB PT Vakara, UAB PT Rytai, UAB Zenith Turto Valdymas, SIA Vikingi 2, SIA Loft Office (koos edaspidi nimetatud: kontsern) finantsnäitajad.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Vigade korrigeerimine

Majandusaasta aruandes on korrigeeritud konsolideeritud 2018 võrdlusandmeid alljärgnevalt:

Lisarea nimetus	31.12.2018	Muutus	31.12.2018
BILANSS:			
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed	854 518	144 000	998 518
Lühiajalised võlad ja ettemaksed	9 306 368	-895 730	8 410 638
Pikaajalised laenukohustused:	144 314 598	895 730	145 210 328
Eelmiste perioodide jaotamata kasumaotamata kasum	6 059 684	1 544 000	7 603 684
Aruandeaasta kasum	6 548 912	-1 400 000	5 148 912
KASUMIARUANNE			
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	39 292	39 292
Muud finantstulud- ja kulud	1 428 482	-1 439 292	-10 810
Kasum(kahjum) enne tulumaksustamist	8 388 853	-1 400 000	6 988 853
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 259 682	-1 400 000	5 859 682
Emaettevõtja osa kasumist (kahjumist)	6 548 912	-1 400 000	5 148 912
RAHAVOOGUDE ARUANNE			
Ärikasumi muud korrigeerimised	-3 086 681	-1 129 172	-4 215 853

Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	95 125	-621 015	-525 890
Muud rahavood äritegevusest	-11 514	90 311	78 797
Saadud laenud	22 436 830	1 485 819	23 922 649
Makstud intressid	-2 296 360	197 708	-2 098 652
Makstud dividendid	0	-23 650	-23 650

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõik tütarettevõtted. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustised, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusomanike osa tütarettevõtete tulemusel ja omakapitalis näidatakse konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel ja konsolideeritud bilansis kajastatakse omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist. Alates kontserni tekkimise momendist on tütarettevõtete arvestuspõhimõtted muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Äriühendused

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustised ja tingimuslikud kohustised arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena. Alates omandamise kuupäevast kajastatakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustised ja tingimuslikud kohustised ning tekkinud positiivne firmaväärtus konsolideeritud bilansis ning osalus omandatud tütarettevõtte tuludes ja kuludes kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse koheselt tuluna.

Äriühendused ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel

Ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud äriühendusi kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil, mille kohaselt kajastatakse omandatud osalus teises ettevõttes omandatud netovara bilansilises väärtuses (st. nagu omandatud varad ja kohustised olid kajastatud omandatud ettevõtte bilansis) ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahe kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisena.

Tehingud vähemusosalusega

Tehinguid, mille käigus ettevõtte suurendab või vähendab oma osalust tema valitseva mõju all olevas tütarettevõttes (tehingud vähemusosalusega), kajastatakse kui omanike vahelisi tehinguid, mis ei tekita firmaväärtust ega kasumit või kahjumit. Võimalikud vahed ostu- või müügihinna ja vähemusosaluse muutunud bilansilise maksumuse vahel kajastatakse otse omakapitalis.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütarettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused tütarettevõtte kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel) ning investeeringuobjekti varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahe elimineerimisega või amortisatsiooniga. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt emaettevõtte osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui emaettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava tütarettevõtte kahjumis ületab tütarettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui emaettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama tütarettevõtte kohustisi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustist kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit. Muid nõudeid tütarettevõtte vastu hinnatakse vastavalt nõude laekumise tõenäosusele.

Osalust omandatud tütarettevõtte varades ja kohustistes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Tütarettevõtete aktsiad või osad“.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi.

Finantsvarad ja –kohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustise eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustisega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustis 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 lähenditena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Kontserni kuuluvate ettevõtete arvestusvaluutadeks on nende ettevõtete äritegevuse põhilise majanduskeskkonna valuuta. Emaettevõtte ja tütarettevõtete arvestusvaluuta on euro. Konsolideeritud aruanded on koostatud eurodes. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised hinnatakse aruandekuupäeval ümber arvestusvaluutasse aruandekuupäeval kehtivate Euroopa keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustised, mida mõõdetakse õiglases väärtuses, hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa keskpanga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval.

Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustisi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), aruandekuupäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud keskpanga valuutakursi alusel.

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, kohustised ja tingimuslikud kohustised 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 bilansiaruandekuupäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, siis viiakse läbi vara väärtusetest. Investeeringuobjekti poolt makstavad dividendid kajastatakse tuluna sel hetkel, kui investeerijal tekib õigus dividendidele.

Tütarettevõtted kajastatakse emaettevõtte eraldiseisvas aruandes kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed 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 õiglasel 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.

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

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

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

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud hoonet ja sellega seotud pikaajalist hoonestusõigust, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

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

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus seisuga 31.12.2019 on leitud kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Aruandekuupäeva seisuga on õiglase väärtuse leidmisel lähtutud ettevõtte tulevastest äritegevuse rahavoogudest ning diskontomäärast vahemikus 9,5-11,0% ning kapitalisatsioonimääradest 7,5-9,0%.

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

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 639 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku eluaega varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluku ja 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.

Immateriaalset vara (arendusväljaminekud, patendid, litsentsid, kaubamärgid, tarkvara) kajastatakse bilansis siis, kui vara on ettevõtte poolt kontrollitav, tema kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Omandatud immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalset vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalsetel varadel eeldatakse olevat piiratud kasulik eluiga. Juhul kui immateriaalne vara on tekkinud lepingulistest vm õigustest, ei ole vara kasulik eluiga pikem kui nende lepinguliste õiguste kehtivusperiood, kuid võib olla sellest lühem kui ettevõtte planeerib vara kasutada lühema perioodi jooksul. Kui lepingulisi õigusi saab pikendada, võib immateriaalse vara kasulik eluiga hõlmata ka pikendatavat perioodi, eeldusel, et pikendamiseks ei ole vaja teha märkimisväärsed kulutusi.

Kui ettevõttel ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata immateriaalsete varade kasulikkust eluiga, amortiseeritakse see vara kuni kümne aasta jooksul.

Määratud kasuliku elueaga immateriaalset vara amortiseeritakse lineaarsel meetodil, lähtudes vara eeldatavast kasulikkusest elueast.

Igal aruandekuupäeval hinnatakse vara amortisatsiooniperioodide ning -meetodi põhjendatust.

Amortiseeritavate immateriaalsete põhivarade lõppväärtuseks loetakse null, v.a juhul kui on äärmiselt tõenäoline, et vara on võimalik pärast

selle kasuliku eluea lõppu müüa (nt varale eksisteerib aktiivne turg või kolmandad osapooled on kohustunud vara välja ostma).

Immateriaalse põhivara puhul hinnatakse vara väärtuse langust, kui on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad võimalikule väärtuse langusele.

Firmaväärtus

Firmaväärtus on positiivne vahe äriühenduse käigus omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel, peegeldades seda osa soetusmaksumusest, mis tasuti omandatud ettevõtte selliste varade eest, mida ei ole võimalik eristada ja eraldi arvele võtta. Omandamise kuupäeval kajastatakse firmaväärtus selle soetusmaksumuses immateriaalse varana.

Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kui mõni sündmus või asjaolude muutus viitab, et firmaväärtuse väärtus võib olla langenud, viiakse kord aastas (või tihedamini) läbi vara väärtuse languse test. Väärtuse test firmaväärtuse suhtes viiakse alati läbi koos raha genereeriva üksusega, mille juurde firmaväärtus kuulub. Firmaväärtus hinnatakse alla tema kaetavale väärtusele, juhul kui see on väiksem bilansilisest jääkmaksumusest. Firmaväärtuse allahindlusi ei tühistata.

Negatiivne firmaväärtus on summa, mille võrra omandatud netovara õiglane väärtus ületab omandatud osaluse soetusmaksumust. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse selle tekkimisel kasumiaruandes tuluna.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 500

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu materiaalne põhivara	3 aastat
Firmaväärtus	6-10 aastat

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

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

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

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

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

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispolümeeridest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased

kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses.

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

Ettevõtte kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i katmaks intressimääraga seotud riske. Selliseid tuletisinstrumente kajastatakse algselt tema õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ja hiljem hinnatakse ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele. Kui õiglane väärtus on positiivne, kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis 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.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

Summus Capital OÜ eraldiste all on kajastatud Leedu tütaretevõtete edasilükkunud tulumaksu kohustis. Arvestuskäik on väljatoodud aruande lisades.

Tulud

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

Maksustamine

Emaettevõtte ja Eestis registreeritud tüharetevõtted.

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 netosummal (kuni 31.12.2018 oli maksumääraks 20/80).

Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2020 netodividendidena välja maksta 1/3 2018 ja 2019 aastal jaotatud 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.

Tulumaksuvabad ja -kohustised ning tulumaksukulud ja –tulud liigitatakse realiseerunud (tasumisele kuuluvaks) tulumaksuks ja edasilükkunud tulumaksuks. Tasumisele kuuluv tulumaks esitatakse lühiajalise varana või kohustisena ning edasilükkunud tulumaks pikaajalise varana või kohustisena.

Konsolideeritud kasumiaruandes on kajastatud Lätis ja Leedus asuvate tüharetevõtete kasumilt arvestatud ettevõtte tulumaksukulu ja edasilükkunud tulumaksukulu või -tulu ning Eestis registreeritud ettevõtete dividendide tulumaksukulu.

Välismaised tüharetevõtted.

Lätis kehtib analoogiline tulumaksuseadus, kus ettevõtte kasumit ei maksustata, väljamakstud dividende maksustatakse 20% tulumaksumääraga.

Leedu tulumaksuregulatsioonide kohaselt tekib vastava riigi äriühingust maksumaksjal kohustis tasuda tulumaksu aruandeaastal teenitud

maksustatavalt kasumilt; Leedus kehtis 2019. aastal tulumaksumäär 15% (2018: 15%).

Välismaiste tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustis kõigi aruandekuupäeval esinevate varade ja kohustiste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste vahel. Edasilükkunud tulumaks arvutatakse kehtivate või eeldatavalt kehtivate maksumääradega, mis on rakendatavad nendes perioodides, kui ajutised erinevused või maksukahjumid realiseeruvad. Edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustised on tasaarveldatud ainult ühe ettevõttele kuuluva äriühingu piires. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustise tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Seotud osapooled

Summus Capital OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- Olulise osalusega omanikke;
- Tütarettevõtteid;
- Teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emasettevõtte teised tütarettevõtted);
- Tegev- ja kõrgemat juhtkonda ja nende valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtteid;
- Tegev-ja kõrgema juhtkonna lähedasi pereliikmeid ja nende valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	830 983	830 983	0
Ostjatelt laekumata arved	830 983	830 983	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	42 461	42 461	0
Muud nõuded	4 051 806	3 232 231	819 575
Laenunõuded	3 819 575	3 000 000	819 575
Intressinõuded	110 131	110 131	0
Dividendinõuded	122 100	122 100	0
Ettemaksed	28 422	28 422	0
Tulevaste perioodide kulud	20 872	20 872	0
Muud makstud ettemaksed	7 550	7 550	0
Muud nõuded	20 037	20 037	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 973 709	4 154 134	819 575

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	796 723	796 723	0
Ostjatelt laekumata arved	820 808	820 808	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-24 085	-24 085	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	28 144	28 144	0
Muud nõuded	187 031	2 031	185 000
Laenunõuded	185 000	0	185 000
Intressinõuded	2 031	2 031	0
Ettemaksed	39 978	39 978	0
Tulevaste perioodide kulud	25 122	25 122	0
Muud makstud ettemaksed	14 856	14 856	0
Muud nõuded	131 642	131 642	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 183 518	998 518	185 000

Nõuded ja ettemaksed sisaldavad nõudeid seotud osapoolte vastu seisuga 31.12.2019 summas 192 205 eurot (31.12.2018: 177 730 eurot).

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	5 790	0	3 108
Käibemaks	42 461	259 107	28 144	292 512
Üksikisiku tulumaks	0	1 145	0	2 240
Sotsiaalmaks	0	1 898	0	3 060
Maamaks	0	18 642	0	18 602
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	42 461	286 582	28 144	319 522

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
12546253	Lepidus Invest OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine/rentimine	99	99
12687677	Votum Invest OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine/rentimine	99	99
12841749	Princept Capital OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine/rentimine	99	99
12828715	Voluntas Invest OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine/rentimine	99	99
12874035	Veerenni Tervisekeskus OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine/rentimine	99	99
14142229	Arion Finance OÜ	Eesti	Investeerimine	100	100
12983261	Procedo Capital OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine/rentimine	0	99
304102137	UAB Vikingu 3	Leedu	Investeerimine	89	89
304139370	UAB Zenith Turto Valdymas	Leedu	Investeerimine/Kinnisvara haldamine	89	89
40203161265	Vikingi 2 SIA	Läti	Investeerimine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	Omandamine	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2019
Procedo Capital OÜ	0	2 475	0	7 852	10 327
Lepidus Invest OÜ	1 729 652	0	0	-1 198 684	530 968
Votum Invest OÜ	1 150 712	0	0	-183 637	967 075
Princepts Capital OÜ	345 626	0	0	-53 728	291 898
Voluntas Invest OÜ	238 139	0	0	489 416	727 555
Veerenni Tervisekeskus OÜ	539 428	0	0	-23 043	516 385
Arion Finance OÜ	11 751	0	0	4 698	16 449
UAB Vikingu 3	13 860 858	0	0	3 009 145	16 870 003
UAB Zenith Turto Valdymas	1 795 263	0	0	384 615	2 179 878
Vikingi 2 SIA	0	0	0	0	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	19 671 429	2 475	0	2 436 634	22 110 538

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Procedo Capital OÜ	99	21.03.2019	2 475
Summus Z OÜ	100	17.07.2019	2 690

Müüdnud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Summus Z OÜ	100	2 500	-190

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	137 600 000
Ostud ja parendused	23 005 543
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	4 215 853
31.12.2018	164 821 396
Ostud ja parendused	18 372
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	30 232
31.12.2019	164 870 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	12 592 260	11 280 246
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	3 292 369	2 997 096

Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Firmaväärtus	
31.12.2017		
Soetusmaksumus	6 443 130	6 443 130
Akumuleeritud kulum	-1 588 788	-1 588 788
Jääkmaksumus	4 854 342	4 854 342
Amortisatsioonikulu	-838 024	-838 024
31.12.2018		
Soetusmaksumus	6 443 130	6 443 130
Akumuleeritud kulum	-2 426 812	-2 426 812
Jääkmaksumus	4 016 318	4 016 318
Amortisatsioonikulu	-838 023	-838 023
31.12.2019		
Soetusmaksumus	6 443 130	6 443 130
Akumuleeritud kulum	-3 264 835	-3 264 835
Jääkmaksumus	3 178 295	3 178 295

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	86 814 819	31 888 833	54 925 986	0	EURIBOR +1,82%-2,5%	EUR	2019-2026	
Muud pikaajalised laenud	70 205 323	0	10 155 609	60 049 714	2%-9%	EUR	2024-2029	18
Pikaajalised laenud kokku	157 020 142	31 888 833	65 081 595	60 049 714				
Laenukohustised kokku	157 020 142	31 888 833	65 081 595	60 049 714				

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	90 420 442	3 684 303	67 712 739	19 023 400	EURIBOR +1,82%-2,5%	EUR	2019-2026	
Muud pikaajalised laenud	58 474 189	0	0	58 474 189	7%-9%	EUR	2024-2028	18
Pikaajalised laenud kokku	148 894 631	3 684 303	67 712 739	77 497 589				
Laenukohustised kokku	148 894 631	3 684 303	67 712 739	77 497 589				

Pikaajaliste pangalaenude tagatiseks on panditud varad kokku bilansilise väärtusega 164 870 000 eurot (2018: 164 821 396 eurot).

Muud pikaajalised laenud sisaldavad laene seotud osapooltelt seisuga 31.12.2019 summas 70 205 323 eurot (31.12.2018: summas 58 474 189 eurot)

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	555 464	555 464
Võlad töövõtjatele	2 980	2 980
Maksuvõlad	286 582	286 582
Muud võlad	11 317 680	11 317 680
Intressivõlad	10 918 790	10 918 790
Muud viitvõlad	398 890	398 890
Rendideposiidid ja muud saadud ettemaksed	890 616	890 616
Kokku võlad ja ettemaksed	13 053 322	13 053 322
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	486 493	486 493
Võlad töövõtjatele	1 600	1 600
Maksuvõlad	319 522	319 522
Muud võlad	6 685 883	6 685 883
Intressivõlad	6 256 958	6 256 958
Muud viitvõlad	428 925	428 925
Rendideposiidid ja muud saadud ettemaksed	917 140	917 140
Kokku võlad ja ettemaksed	8 410 638	8 410 638

Võlad ja ettemaksed sisaldavad võlgu seotud osapooltele seisuga 31.12.2019 summas 9 588 346 eurot (31.12.2018: 6 492 623 eurot)

Lisa 9 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2018	Moodustamine/korrigeerimine	31.12.2019
Kokku eraldised	6 749 221	890 659	7 639 880
Pikaajalised	6 749 221	890 659	7 639 880
Muud eraldised	6 749 221	890 659	7 639 880
	31.12.2017	Moodustamine/korrigeerimine	31.12.2018
Kokku eraldised	5 644 681	1 104 540	6 749 221
Pikaajalised	5 644 681	1 104 540	6 749 221
Muud eraldised	5 644 681	1 104 540	6 749 221

Eraldiste all on kajastatud Leedu tütarettevõtete edasilükkunud tulumaksukohustus.

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	11 650 004	10 202 076
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 911 048	2 550 519
Kokku tingimuslikud kohustised	14 561 052	12 752 595

Lisa 11 Müügitulu (eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 545 414	5 438 601
Leedu	9 987 290	8 520 409
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	15 532 704	13 959 010
Kokku müügitulu	15 532 704	13 959 010
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	12 592 261	11 280 247
Reklaamitulu	41 774	36 672
Muud edasimüüdud kaubad ja teenused	2 898 669	2 642 091
Kokku müügitulu	15 532 704	13 959 010

Lisa 12 Muud äritulud (eurodes)

	2019	2018
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	30 232	4 215 853
Trahvid, viivised ja hüvitised	37 694	10 222
Kokku muud äritulud	67 926	4 226 075

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	50	9 533
Müügi eesmärgil ostetud teenused	3 292 319	2 987 563
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	3 292 369	2 997 096

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	44 364	36 016
Reklaamikulud	285 996	306 348
Kindlustus	14 900	17 846
juriidilised kulud	594 075	364 767
Konsultatsioonikulud	276 147	431 236
Panga teenused	6 021	33 825
Muud	3 805	63 067
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 225 308	1 253 105

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	151 047	142 633
Sotsiaalmaksud	47 378	44 859
Kokku tööjõukulud	198 425	187 492
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	6	6

Lisa 16 Intressitulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressitulu võlakirjadelt	36 631	33 158
Intressitulu laenudelt	115 132	176 360
Muud intressitulud	39	0
Kokku intressitulud	151 802	209 518

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	6 923 947	6 124 236
Kokku intressikulud	6 923 947	6 124 236

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	69 948	289 794	66 148	1 600
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	122 257	76 310 764	111 582	60 604 055

Laenud

2019	Antud laenud	Saadud laenud	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Laen	0	0	22 404	7-9%	EUR	2028
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Laen	0	11 700 824	84 000	7-9%	EUR	2028

2018	Antud laenud	Saadud laenud	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	65 000	0	0	2%	EUR	2028

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	290 479	0	459 978	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	24 000	21 200

Lisa 19 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 kuulutati paljudes riikides, sh Eestis, välja kuulutatud eriolukord. Koroonaviiruse leviku tõkestamiseks oli piiratud ajutiselt Schengeni sise- ja välispiiri ületamist ning taastatud piirikontrollid Euroopas. Riigid on eraldiseisvalt ja ühiselt EUna tegemas kriisist väljumise stsenaariumeid, mis lähtuvad nii inimeste tervise kaitsest kui majanduse stabiliseerimisest. Käsitleme seda haiguspuhangut aruandekuupäevajärgseks mitte korrigeerivaks sündmuseks. Juhtkond hindab, et ettevõtte on järgmise 12ne kuu jooksul jätkuvalt tegutsev.

Omanikud on aktiivselt kaasatud otsuste langetamisse ja omavad piisavat likviidsust, et lühiajaliste probleemide korral ettevõtet täiendavalt toetada. Riiklike abipaketide poole abipalvetega pöörduda pole plaanis.

Lisa 20 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	1 333 877	81 262
Nõuded ja ettemaksed	12 517	157 892
Kokku käibevarad	1 346 394	239 154
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	22 110 538	19 671 429
Finantsinvesteeringud	0	520 000
Kokku põhivarad	22 110 538	20 191 429
Kokku varad	23 456 932	20 430 583
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	2 173 552	996 724
Kokku lühiajalised kohustised	2 173 552	996 724
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	6 599 330	6 599 330
Kokku pikaajalised kohustised	6 599 330	6 599 330
Kokku kohustised	8 772 882	7 596 054
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	67 500	67 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 717 029	7 674 570
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 899 521	5 092 459
Kokku omakapital	14 684 050	12 834 529
Kokku kohustised ja omakapital	23 456 932	20 430 583

Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	9 000	0
Mitmesugused tegevuskulud	-61 142	-153 249
Tööjõukulud	-31 920	-28 196
Muud ärikulud	-4 830	0
Kokku ärikasum (-kahjum)	-88 892	-181 445
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	2 436 634	5 674 414
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-10 399	0
Intressitulud	36 631	33 158
Intressikulud	-461 953	-433 668
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 912 021	5 092 459
Tulumaks	-12 500	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 899 521	5 092 459

Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-88 892	-181 445
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	21 367	-25 468
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-139 525	142 609
Laekunud intressid	0	39
Kokku rahavood äritegevusest	-207 050	-64 265
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-4 975	-1 115 303
Laekunud tütarettevõtjate müügist	19 708	19 708
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	509 600	0
Antud laenud	0	-2 800
Laekunud intressid	36 632	33 123
Laekunud dividendid	106 800	191 350
Muud laekumised investeerimistegevusest	854 400	106 800
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 522 165	-767 122
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	600 000
Saadud laenude tagasimaksed	0	-250 000
Makstud intressid	0	-3 958
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	65 000
Makstud dividendid	-50 000	0
Makstud ettevõtte tulumaks	-12 500	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-62 500	411 042
Kokku rahavood	1 252 615	-420 345
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	81 262	501 607
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 252 615	-420 345
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 333 877	81 262

Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	2 500	7 674 570	7 677 070
Aruandeaasta kasum (kahjum)		5 092 459	5 092 459
Emiteeritud osakapital	65 000		65 000
31.12.2018	67 500	12 767 029	12 834 529
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018	67 500	12 767 029	12 834 529
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	1 899 521	1 899 521
Väljakuulutatud dividendid	0	-50 000	-50 000
31.12.2019	67 500	14 616 550	14 684 050
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019	67 500	14 616 550	14 684 050

Emaettevõtte bilansis on tütarettevõtteid kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Lisa 24. Tulumaks

	2019	2018
Tulumaksu komponendid		
Tulumaks aruandeperioodi kuludelt	127 031	31 552
Dividendidelt tasutud tulumaks	12 500	0
Edasilükkunud tulumaksukohustus	809 264	1 097 620
Kokku aruandeperioodi tulumaks	948 795	1 129 172

	2019	2018
Edasilükkunud tulumaks varadelt		
Maksukahjumid	720 440	504 969
Firmaväärtuse amortisatsioon	132 839	93 747
Edasilükkunud tulumaks varadelt enne väärtuse muutust	853 279	598 716
Edasilükkunud tulumaks varadelt kokku	853 279	598 716

	2019	2018
Edasilükkunud tulumaks kohustustelt		
Investeeringute õiglase väärtuse muutus	- 6 193 022	- 5 977 231
Investeeringute amortisatsioon	- 2 300 137	- 1 370 707
Edasilükkunud tulumaks kohustustelt enne väärtuse muutust	- 8 493 159	- 7 347 937
Edasilükkunud tulumaks kohustustelt kokku	- 8 493 159	- 7 347 937
Edasilükkunud tulumaksukohustus kokku	- 7 639 880	- 6 749 220

Edasilükatud tulumaksukohustus on tekkinud Leedu tütarettevõtjate tulumaksuarvestusest.

2019. aastal maksti emaettevõtte osanikule dividende summas 50,000 eurot, millelt tasuti tulumaksu 12 500 eurot (2018: 0 eurot). Leedu tütarettevõtte vähemusosanikule dividende summas 13 200 eurot (2018: 23 650 eurot).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.10.2020

Summus Capital OÜ (registrikood: 12838783) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTEL MEOS	Juhatuse liige	29.10.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Summus Capital OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Summus Capital OÜ ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2019 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta 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 „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

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

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhtkonna kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama kontserni jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduureid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste 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 märkimisväärset kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud 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 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 muuhulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mistahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Tiina Maalinn

Vandeaudiitori number 437

Villems & Partnerid OÜ

Auditorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

30.10.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Summus Capital OÜ (registrikood: 12838783) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIINA MAALINN	Vandeaudiitor	30.10.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 688 082
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 872 970
Kokku	14 561 052
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	14 561 052
Kokku	14 561 052

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 688 082
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 872 970
Kokku	14 561 052
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	14 561 052
Kokku	14 561 052

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	9000	100.00%	Jah

Sidevahendid

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