

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Votum Invest OÜ

registrikood: 12687677

tänavanimi: Tartu mnt

maja ja korteri number: 7-7

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 5050496

e-posti aadress: km@zenith.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 7 Seotud osapooled	10
Lisa 8 Sündmused pärast aruandekuupäeva	12
Lisa 9 Ettevõtte likviidsuse tagamine	12
Lisa 10 Algsaldode korrigeerimine	12
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

Votum Invest OÜ on registreeritud 2015. Aasta juulis investeerimisettevõttena, mis paigutab omaniku varasid kapitali kasvu ja jooksva tulu saamise eesmärgil ja tegeleb ettevõtlusega.

Votum Invest OÜ peamiseks tegevusalaks oli 2019. aastal kolmest laost koosneva portfelli (kaks Harjumaal ja üks Tartus) omandamine ning selles paiknevate pindade üürile andmine.

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

2019.a. palgalist tööjõudu ei olnud, kuna vajalikud teenused olid sisse ostetud. Osahingul on üks juhatuse liige, kes 2019. aastal juhatuse liikme tegevuse eest tasu ei saanud. 2019. majandusaasta renditulu oli 881 014 eurot (2018.aastal 934 612 eurot). 2020. aastal planeerib ettevõtte jätkata senist tegevust.

Seisuga 31.12.2019 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 291 tuhande euro võrra, mis on iseloomulik kinnisvara väljarentiva ettevõtte puhul. Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhatuse hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi 2020. majandusaastal, kuna 2020 aasta vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta õigeaegselt kõik lühiajalised kohustised.

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

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

Peamised suhtarvud on esitatud järgmises tabelis:

	31.12.2019	31.12.2018
Müügitulu, euro	881 014	934 612
Puhaskasum, euro	-185 492	311 799
Omakapital, euro	976 843	1 162 335
ROA (Puhaskasum/Varad x 100)	-1.75	2.83
ROE (Puhaskasum/Omakapital x 100)	-18.99	26.83
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (Käibevara/Lühiajalised kohustused)	0.49	0.54

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	218 352	268 008	
Nõuded ja ettemaksed	59 029	9 371	2
Kokku käibevarad	277 381	277 379	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	30 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	10 350 000	10 700 000	3
Kokku põhivarad	10 350 000	10 730 000	
Kokku varad	10 627 381	11 007 379	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	244 963	238 572	4
Võlad ja ettemaksed	323 856	275 397	5
Kokku lühiajalised kohustised	568 819	513 969	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	9 081 719	9 331 075	4
Kokku pikaajalised kohustised	9 081 719	9 331 075	
Kokku kohustised	9 650 538	9 845 044	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 159 835	848 036	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-185 492	311 799	
Kokku omakapital	976 843	1 162 335	
Kokku kohustised ja omakapital	10 627 381	11 007 379	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	881 014	934 612
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-90 821	-74 619
Mitmesugused tegevuskulud	-8 387	-3 122
Muud ärikulud	-350 966	0
Ärikasum (kahjum)	430 840	856 871
Intressitulud	20	2 770
Intressikulud	-613 254	-547 842
Muud finantstulud ja -kulud	-3 098	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-185 492	311 799
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-185 492	311 799

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Votum Invest liigitub Raamatupidamise seaduse § 3 punkti 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on käesoleva aruande näol tegu lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Rahandusministri määрусega kinnitatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Votum Invest OÜ raamatupidamises kasutatakse kasumiaruande skeemi number 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

2019. aasta kordusauditi tulemusena muutus laenukohustiste klassifitseerimine. Võrreldes algselt esitatud aruandega lühiajalised laenukohustised vähenesid 4 728 tuhande euro võrra, samas summas pikaajalised laenukohustised suurenesid.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Võrdlusandmed 2018 aasta kohta on võrreldes 2018 esitatud aruannetega muutunud. Alates 01.01.2019 on kasutusel kasumiaruande skeem 1. Võrreldavad kasumiaruanded on toodud lisas 10.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglates väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil osaühing võtab endale kohustuse näiteks sõlmib lepingu teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimustel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tureguleerimisega nõutud perioodi jooksul.

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida osaühing ei ole soetanud edasimüügiks kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid finantsvarasid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Korrigeeritud soetusmaksumusel kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga.

Individaalselt oluliste finantsvarade väärtuse langust hinnatakse iga objekti jaoks eraldi. Nõudeid hinnatakse ebatõenäoliselt laekuvaks ka varem, kui on muid sündmusi, mis viitavad sellele, et nõude kaetav väärtus on väiksem kui nõude bilansiline väärtus.

Varem alla hinnatud nõude laekumisel või muude sündmuste korral, mis näitavad, et allahindlus ei ole enam põhjendatud, kajastatakse allahindluse tühistamine kasumiaruandes selle kulu vähendusena, kus allahindlus algselt kajastati.

Intressitulu nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real "Finantstulud ja -kulud".

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis arvelduskontol olevat raha.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliselt nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

Õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud ettevõttevälise sõltumatu eksperdi hinnangut. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel lähtutakse objekti võimalikust parimast kasutusviisist, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Seisuga 31.12.2019 on õiglase väärtuse leidmisel lähtutud ettevõtte tulevatest äritegevuse rahavoogudest ning diskontomäärast vahemikus 8.99-10.03% ning kapitalisatsioonimääradest vahemikus 7.75-8.5%.

Väljarenditavate kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel on ühe hindamistehnikana kasutatud diskonteeritud rahavoogude analüüsi. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmisel tuli hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti poolt genereeritavaid tulevasi rendituluid ja tegevusega seotud kulusid. Samuti tuli netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis kõige paremini väljendab raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske.

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendi maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt rendi perioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

Finantskohustised

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus.

Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "Finantstulud ja -kulud", v.a. need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitava materiaalse põhivara finantseerimisega.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Tulud

Müügitulude koosseis on ruumide rentimisest.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.2019 kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummal (kuni 31.12.2018 oli maksumääraks 20/80).

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

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

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

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

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukordadele. Votum Invest OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	22 445	22 445	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	22 445	22 445	0	0	
Muud nõuded	30 000	30 000	0	0	
Laenunõuded	30 000	30 000	0	0	7
Ettemaksed	6 584	6 584	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	6 584	6 584	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	59 029	59 029	0	0	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud nõuded	33 098	3 098	0	30 000	
Laenunõuded	30 000	0	0	30 000	7
Intressinõuded	3 098	3 098	0	0	
Ettemaksed	6 273	6 273	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	6 273	6 273	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	39 371	9 371	0	30 000	

Seisuga 31.12.2018 bilansis on laen antud seotud osapoolle intressiga 8% aastas ja tähtajaga 2025. Seisuga 31.12.2019 on laenu üle võtnud kontserni kuuluv ettevõtte ja peale aruandekuupäeva on laen tagastatud.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	10 700 000
31.12.2018	10 700 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-350 000
31.12.2019	10 350 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	881 014	934 612
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	90 821	74 619

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	808 314	37 523	770 791	0	euribor+2.5%	EUR	13.05.2022	
Pangalaen	4 164 794	207 440	3 957 354	0	euribor+1,82%	EUR	05.05.2022	
Kontserni ettevõtte	4 310 039	0	4 310 039	0	9%	EUR	30.10.2024	7
Seotud ettevõtte	43 535	0	43 535	0	9%	EUR	30.10.2024	7
Pikaajalised laenud kokku	9 326 682	244 963	9 081 719	0				
Laenukohustised kokku	9 326 682	244 963	9 081 719	0				

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	5 216 072	238 572	4 977 500	0	euribor+1,82-2.5%	EUR	06.12.2021	
Kontserni ettevõtte	4 310 039	0	4 310 039	0	9%	EUR	30.10.2024	7
Seotud ettevõtte	43 536	0	43 536	0	9%	EUR	30.10.2024	7
Pikaajalised laenud kokku	9 569 647	238 572	9 331 075	0				
Laenukohustised kokku	9 569 647	238 572	9 331 075	0				

Luminor panga laenu tagatiseks on hüpoteek summas 7 215 000 eurot. Garantiileping Lepidus Invest OÜ nimelt summas 5 425 000 eurot.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 495	6 495
Maksuvõlad	13 579	13 579
Muud võlad	210 001	210 001
Intressivõlad	210 001	210 001
Intressiswap	93 781	93 781
Kokku võlad ja ettemaksed	323 856	323 856
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 550	6 550
Maksuvõlad	13 519	13 519
Muud võlad	239 416	239 416
Intressivõlad	239 416	239 416
Intressiswap	15 912	15 912
Kokku võlad ja ettemaksed	275 397	275 397

Nordea Bank Finland Plc ja OÜ Votum Invest vahel on sõlmitud 2015.a tuletistehingute raamleping.

2019 aasta lõpu seisuga on nominaalväärtuseks 4 973 tuhat eurot (2018. aastal 5 216 tuhat eurot).

2019.aasta lõpu seisuga on Votum Invest OÜ-l tehingust üleval kohustust Luminor Bank AS ees 93 781 eurot (2018 Nordea Bank Finland Plc ees 15 912 eurot).

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	779 474	927 868
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	194 869	231 967
Kokku tingimuslikud kohustised	974 343	1 159 835

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	600	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	30 000	4 512 216	0	4 538 446
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	49 873	30 000	51 030

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad						
Kontserni ettevõtte	0	0	423 076	9%	EUR	30.10.2024
Kontserni ettevõtte	30 000	0	0	0%	EUR	2020
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad						
Seotud ettevõtte	0	0	4 913	9%	EUR	30.10.2024
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad						
Seotud perekonnaliikme ettevõtte	0	30 000	0	0%	EUR	31.12.2026

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad						
Kontserni ettevõtte	0	860 000	418 117	9%	EUR	30.10.2024
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad						
Seotud ettevõtte	43 536	0	0	9%	EUR	30.10.2024

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Emaettevõtja	1 500	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	51 060	54 308

Vaata lisa 2 ja 4.

Lisa 8 Sündmused pärast aruandekuupäeva

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

Lisa 9 Ettevõtte likviidsuse tagamine

Seisuga 31.12.2019 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 291 tuhande euro võrra, mis on iseloomulik kinnisvara väljarentiva ettevõtte puhul. Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhatuse hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi 2020. majandusaastal, kuna 2020 aasta vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta õigeaegselt kõik lühiajalised kohustised.

Lisa 10 Algsaldode korrigeerimine

Kasumiaruanne skeem 2 2018.a majandusaasta aruandes	
Müügitulu	934 612
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-11 148
Brutokasum (-kahjum)	923 464
Üldhalduskulud	-65 091
Muud äritulud	0
Muud ärikulud	-1 502
Ärikasum (kahjum)	856 871
Muud finantstulud ja -kulud	-545 072
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	311 799
Aruandeaasta kasum (kahjum)	311 799

Kasumiaruanne skeem 1 2018.a majandusaasta näitajad	
Müügitulu	934 612

Kaubad, toore, materjal ja teenused	-74 619
Mitmesugused tegevuskulud	-3 122
Muud ärikulud	0
Ärikasum (kahjum)	856 871
Intressitulud	2 770
Intressikulud	-547 842
Muud finantstulud ja -kulud	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	311 799
Aruandeaasta kasum (kahjum)	311 799

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.02.2021

Votum Invest OÜ (registrikood: 12687677) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

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

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Votum Invest OÜ osanikule

Arvamus

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

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

Arvamuse alus

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

Asjaolu rõhutamine

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

Muu asjaolu

Ettevõtte 31. detsembril 2018 lõppenud aasta raamatupidamise aastaaruannet auditeeris teine audiitor, kes avaldas 28. juunil 2019 selle raamatupidamise aastaaruande kohta modifitseerimata arvamuse.

Muu informatsioon

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

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

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

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

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

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

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulisi ebakindlusi sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu 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 ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

/digitaalselt allkirjastatud/
Helen Veetamm
Vandeauditori number 606

/digitaalselt allkirjastatud/
Liisa Piirsalu
Vandeauditori number 709

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

Audiitorite digitaalallkirjad

Votum Invest OÜ (registrikood: 12687677) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

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

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 159 835
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-185 492
Kokku	974 343
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	974 343
Kokku	974 343

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 159 835
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-185 492
Kokku	974 343
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	974 343
Kokku	974 343

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	881014	100.00%	Jah

Sidevahendid

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