

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

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	17
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	18
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	18
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	19
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	20
Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad	21
Lisa 8 Laenukohustised	22
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	23
Lisa 10 Eraldised	24
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	24
Lisa 12 Müügitulu	24
Lisa 13 Muud äritulud	25
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	25
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	25
Lisa 16 Tööjõukulud	25
Lisa 17 Muud ärikulud	26
Lisa 18 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	26
Lisa 19 Intressikulud	26
Lisa 20 Intressitulud	26
Lisa 21 Seotud osapooled	27
Lisa 22 Sündmused pärast aruandekuupäeva	28
Lisa 23 Konsolideerimata bilanss	29
Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne	30
Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	31
Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	32
Lisa 27 Tulumaks	33
Aruande allkirjad	34
Vandeauditori aruanne	35

TEGEVUSARUANNE

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 nii investori kui ka keskkonna jaoks ja projektide elluviimise haldussuutlikkusest.

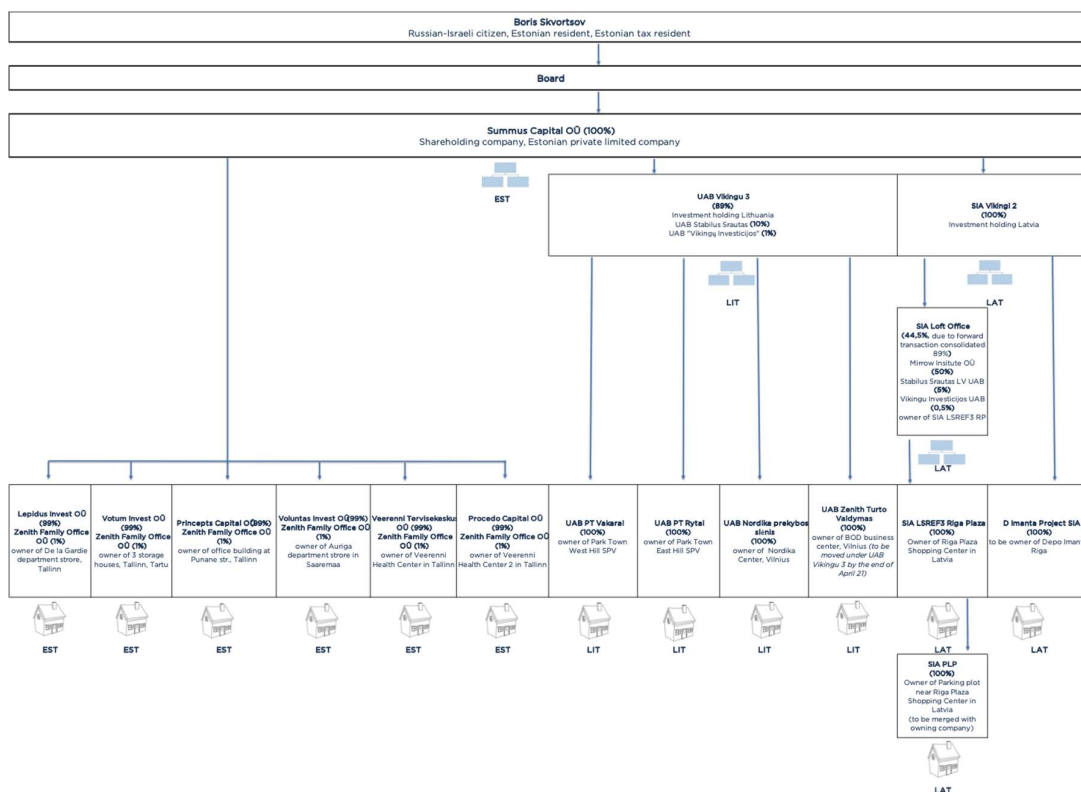
Summus Capital OÜ on teinud investeeringud kinnisvara omavatesse või omandamist planeerivatesse ettevõtetesse Eestis, Lätis ja Leedus. Konsolideerimisgrupi peamine tulullikas on kinnisvara üürileandmine. Samas likviidsusjuhtimise eesmärgil on lubatud investeerida ka erinevatesse finantsinstrumentidesse, sh deposiidid ja võlakirjad.

Summus Capital OÜ-le kuuluvate ettevõtete kinnisvaraportfell koosneb rahavooga kommerts-kinnisvara objektidest ning on koostatud pikemaajalist investeerimisperioodi silmas pidades, mis tähendab, et portfell peab olema jätkusuutlik nii üürinõudluse kui ka investeeringute likviidsuse kontekstis. Portfelli allokeerimisel kasutatakse hajutatud strateegiat, kus ühegi valdkonna nagu kaubandus-, büroo- või tööstuskinnisvara osakaal ei ületa oluliselt 50% portfelist. Oluliseks peetakse portfelli rahavoogude stabiilsust, mis on tagatud pikaajaliste rendilepingutega. Eraldi jälgitakse ankurüürnike osakaalu portfelli rahavoosse, mis ei tohiks langeda oluliselt alla 50%. Riskistsenaariumi hindamisel oleme võtnud arvesse asjaolu, et negatiivse majandustsükli ajal ei oleks portfellis domineerivat sektorit ega üürnike rühma, mis võiks portfelli rahavoogu märkimisväärselt mõjutada.

2020. aasta lõpu seisuga koosnes Summus Capital OÜ-le kuuluvate ettevõtete portfell kümnest kinnisvaraprojektist Eestis, Lätis ja Leedus, üüritava pinnaga 173 000 m², üürnikke kokku 315. Portfelli keskmine kaalutud rendilepingute pikkus (WAULT) oli 7,7 aastat ja laenu ning turuväärtuse suhe (LTV) oli 55%. Portfelli koguväärtus ületas 300 miljonit eurot. 2021.a. jaanuaris lisandus portfelli 11.s projekt Eestist.

Täpsem info kodulehel www.summus.ee.

Konsolideerimisgrupi struktuur lõppenud majandusaasta seisuga



Olulisemad sündmused 2020. majandusaastal

Olulisemad sündmused konsolideerimisgrupis, lisaks regulaarsele tegevusele tütarfirmades, olid 2020. aasta jooksul järgmised:

- viidi lõpuni investering büroohoone Park Town II (Leedu) ettevõttes UAB PT Rytai; soetati ettevõtte SIA LSREF3 Riga Plaza (Läti) koos tema tütarettvõttega SIA PLP;
- sõlmiti eelleping DEPO DIY omandamiseks (Läti);
- asutati uus ettevõtte D Imanta Project SIA (Läti).

2020. aasta oli maailmamajanduses eriline aasta. 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. 11.03.2020 nimetas WHO koroonaviiruse puhangu pandeemiaks ning seetõttu oli paljudes riikides, sh Eestis, välja kuulutatud eriolukord. Koroonaviiruse leviku tõkestamiseks on piiratud ajutiselt Schengeni sise- ja välispiiri ületamisi ning taastatud piirikontrollid Euroopas. Samas on riigid ja valitsused kinnitanud, et kaubavahetus ja -veod jätkuvad piiranguteta. Riigid eraldiseisvalt ja ühiselt Euroopa -Liiduna on teinud kriisist väljumise stsenaariumeid, mis lähtuvad nii inimeste tervise kaitsest kui majanduse stabiliseerimisest. Välja töötatud on vaktsiinid ja 2020. aasta lõpust on alustatud vaktsineerimisega. Baltikumis on tugevalt kannatada saanud meelelahutuse, toitlustuse ja hotellinduse sektorid, mis on seotud turismi olulise kahanemisega ja valitsuste poolt kehtestatud piirangute ning rangete soovitustega. Muutunud on tarbimisharjumised ja kontorite

kasutamine. Samas mõju tootmisele on olnud väike. Nõudlus meditsiiniteenuste osas on kasvanud.

Portfelli vakantsus ei ole Covidi pandeemia tõttu suurenenud ja me ei näe ette olulist vakantsuse kasvu. Ärikinnisvaras oleme näinud nn Covidi perioodil erinevates piirkondades erinevat nõudlust, sh. meditsiinisektorit on toetanud kasvav nõudlus, rahvusvaheliste kontorite kinnisvara maksumus m² kohta on endiselt oluliselt madalam kui mujal ja Covid pole nende ettevõtete ruumivajadust muutnud. Siiski näeme nõudluse üldist ajutist langust, kus uue pinna üürimise otsused on edasi lükatud olukorra selgumiseni.

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

Ülevaade eeldatavatest arengusuundadest järgmisel majandusaastal

Plaanitakse jätkata olemasolevate projektide kvaliteetse juhtimisega 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.

Aruande kuupäevale järgselt soetati 2021. aasta jaanuaris 99% osalus Pharma Plaza OÜ-s, mis omab Tallinnas Töökoja tänaval meditsiinisectori kinnisvara. 10.02.2021 sõlmiti ühinemisleping Pharma Plaza OÜ ja Summus Capital OÜ tütarettevõtte Procedo Capital OÜ vahel, ühinemise kuupäevaga 02.02.2021, milles ühendajaks on Procedo Capital OÜ.

Strateegia on suurendada uute A-klassi varade ja/või säästvaid ehitusprotsesse ning energiatõhusust järginud, täielikult renoveeritud objektide osakaalu portfellis, mis pikemas perspektiivis pakub stabiilset rahavoogu mõõduka kasvuga ja on väiksema ökoloogilise jalajäljega. Samuti jätkame olemas oleva portfelli CO₂ vähendamise ja energiaefektiivsuse projektidega.

2021. aastal planeerib ettevõtte jätkata senist tegevust. Juhtkond hindab, et ettevõtte on järgmise 12 kuu jooksul jätkuvalt tegutsev ja arenev. Juhtkond jätkab pidevalt keskkonna potentsiaalse mõju jälgimist ja rakendab meetmed, et leevendada mistahes negatiivseid mõjusid. Omanik on aktiivselt kaasatud otsuste langetamisse ja omab piisavat likviidsust.

Muud asjaolud

Osaühingul oli kaks juhatuse liiget, kes said 2020. aastal juhatuse liikme tegevuse eest tasu 24 000 eurot. 2020. majandusaastal bilansi maht kasvas ca 80% ja omakapital ületas 44 miljonit eurot.

Ettevõtte maksab dividende vastavalt ettevõtte tulemustele ja osaniku iga-aastasele otsusele. 2020. aastal on arvestatud töötasu 6 töötajale (Summus Capital OÜ ja UAB Vikingu 3). Vajalikud teenused on enamasti sisseostetud.

Olulised suhtarvud

	2020	2019
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) (käibevara / lühiajalised kohustused)	1,03	1,38
ROA (%) (puhaskasum/ varad kokku * 100)	6,55	1,17
ROE (%) (puhaskasum/ omakapital kokku * 100)	53,44	13,42

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11 477 121	21 687 855	
Nõuded ja ettemaksed	5 798 017	4 154 134	2
Varud	2 844	8 645	
Kokku käibevarad	17 277 982	25 850 634	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	1 964 743	0	5
Nõuded ja ettemaksed	12 128 653	819 575	2
Kinnisvarainvesteeringud	311 412 080	164 870 000	6
Materiaalsed põhivarad	88 362	8 705	
Immateriaalsed põhivarad	2 360 925	3 178 295	7
Kokku põhivarad	327 954 763	168 876 575	
Kokku varad	345 232 745	194 727 209	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	8 855 586	5 632 267	8
Võlad ja ettemaksed	7 892 812	13 053 322	9
Kokku lühiajalised kohustised	16 748 398	18 685 589	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	276 699 170	154 008 813	8
Võlad ja ettemaksed	2 407 224	0	9
Eraldised	7 075 816	6 874 124	10
Kokku pikaajalised kohustised	286 182 210	160 882 937	
Kokku kohustised	302 930 608	179 568 526	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	67 500	67 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 072 997	12 293 429	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 605 489	616 511	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	35 745 986	12 977 440	
Vähemusosalus	6 556 151	2 181 243	
Kokku omakapital	42 302 137	15 158 683	
Kokku kohustised ja omakapital	345 232 745	194 727 209	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	17 743 109	15 532 704	12
Muud äritulud	40 997	67 926	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 426 025	-3 292 369	14
Mitmesugused tegevuskulud	-2 581 788	-1 225 308	15
Tööjõukulud	-263 840	-198 425	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 002 215	-860 648	7
Muud ärikulud	-5 100 525	-5 830	17
Ärikasum (kahjum)	5 409 713	10 018 050	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	26 393 456	0	18
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	-10 400	
Intressitulud	277 670	151 802	20
Intressikulud	-9 350 961	-8 454 213	19
Muud finantstulud ja -kulud	235 302	-4 002	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	22 965 180	1 701 237	
Tulumaks	-208 662	-830 280	27
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 756 518	870 957	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	22 605 489	616 511	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	-151 028	409 738	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	5 409 713	10 018 050	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 002 215	860 648	
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-30 232	
Muud korrigeerimised	4 125 825	0	
Kokku korrigeerimised	5 128 040	830 416	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 542 409	44 182	
Varude muutus	5 801	14 148	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 206 642	-19 148	
Muud rahavood äritegevusest	0	-23 619	
Kokku rahavood äritegevusest	10 207 787	10 864 029	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-52 282 732	-18 372	6
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste müügist	0	-25	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-7 266 197	0	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	19 702	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	509 600	
Antud laenud	-11 175 000	-3 634 575	
Antud laenude tagasimaksed	102 500	0	
Laekunud intressid	3 098	43 702	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-70 618 331	-3 079 968	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	115 558 707	11 731 136	
Saadud laenude tagasimaksed	-61 754 819	-3 602 520	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-182	-3 104	
Makstud intressid	-3 377 886	-2 262 116	
Makstud dividendid	-208 510	-63 200	21
Makstud ettevõtte tulumaks	-17 500	-12 500	27
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-122 100	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	50 199 810	5 665 596	
Kokku rahavood	-10 210 734	13 449 657	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	21 687 855	8 238 198	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-10 210 734	13 449 657	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11 477 121	21 687 855	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2018	67 500	12 608 596	1 958 966	14 635 062
Vigade parandamise mõju		144 000	-32 169	111 831
Korrigeeritud saldo 31.12.2018	67 500	12 752 596	1 926 797	14 746 893
Aruandeaasta kasum (kahjum)		616 511	254 446	870 957
Väljakuulutatud dividendid		-50 000		-50 000
Muud muutused omakapitalis		-409 167		-409 167
31.12.2019	67 500	12 909 940	2 181 243	15 158 683
Korrigeeritud saldo 31.12.2019	67 500	12 909 940	2 181 243	15 158 683
Aruandeaasta kasum (kahjum)		22 605 489	4 374 908	26 980 397
Väljakuulutatud dividendid		-50 000		-50 000
Muud muutused omakapitalis		213 057		213 057
31.12.2020	67 500	35 678 486	6 556 151	42 302 137

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Summus Capital OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2020. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga.

Eesti Finantsaruandluse standardite põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Konsolideeritud aruandes kajastuvad Summus Capital OÜ (edaspidi: emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete Voluntas Invest OÜ, Votum Invest OÜ, Pricepts Capial OÜ, Lepidus Invest OÜ, Veerenni Tervisekeskus OÜ, 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, SIA LSREF3 Riga Plaza, SIA PLP (koos edaspidi nimetatud: kontsern) finantsnäitajad.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Vigade korrigeerimine

Pärast 2019 majandusaasta aruande kinnitamist oli tuvastatud, et üks Summus Capitali komponendist oli SWAP-intresside õiglase väärtuse ebakorrektsest kajastatud ja samuti väärikajastus edasilükkunud tulumaksu summa.

2020.a. majandusaasta aruandes on korrigeeritud konsolideeritud 2019 võrdlusandmeid alljärgnevalt:

Lisarea nimetus	31.12.2019	Muutus	31.12.2019
BILANSS			
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	151 387 874	2 620 939	154 008 813
Eraldised	7 639 880	-765 756	6 874 124
KASUMIARUANNE			
Intressikulud	-6 923 947	-1 530 266	-8 454 213
Tulumaks	-948 795	118 515	-830 280

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 tulemuses 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 õiglase 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 tütaretevõttes (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 tütaretevõtetesse, 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 tütaretevõtte 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 emaettevõtja osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

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

Osalust omandatud tütaretevõtte varades ja kohustistes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Tütaretevõtete 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 õiglase 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 osapoolale 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 müüdü 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 tütaretevõtete 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 Ettevõtte on kontroll. Tütarettevõtet loetakse Ettevõtte kontrolli all olevaks, kui Ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte 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 tütar-ettevõtte 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. Investeeringu poolt makstavad dividendid kajastatakse tuluna sel hetkel, kui investeerijal tekib õigus dividendidele.

Tütarettevõtteid kajastatakse ematütar-ettevõtte eraldiseisvas aruandes kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksud ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete võrra ning kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnale tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes) kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramise aluseks on Eesti objektide puhul BPT Real Estate AS, Leedu objektide puhul UAB Ober-Haus, UAB "NWC VALUATIONS LT" ja Läti objektide puhul SIA "CPB Real Estate Services" sõltumatud ekspertarvamused. Ekspertarvamused 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 õiglases 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 õiglane väärtus seisuga 31.12.2020 on leitud kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Aruandekuupäeva seisuga on õiglase väärtuse leidmisel lähtutud ettevõtte tulevatest äritegevuse rahavoogudest ning diskontomäärast vahemikus 7,4%-9,8% ning kapitalisatsioonimäärast 5,5%-8,5%.

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 500 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponendi kasulikule elueale.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

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 ettevõtte ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata immateriaalsete varade kasulikkude eluiga, amortiseeritakse see vara kuni kümne aasta jooksul.

Määratud kasuliku elueaga immateriaalset vara amortiseeritakse lineaarsel meetodil, lähtudes vara eeldatavast kasulikust 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 ilmnunud 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.

Kasutusrendimaksud 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. Kasutusrendimaksud 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 intressimäärade swap-i katmaks intressimäärade 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 tütarettevõtete 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 nüüdsväärtuses. Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Maksustamine

Emaettevõtte ja Eestis registreeritud tütarettevõtted.

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

Sealjuures kohaldub madalam maksumäär 2021. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab aastatel 2018-2020 jaotatud ja maksustatud keskmistest netodividendidest.

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.

Tulumaksuvarad 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 tütarettevõtete kasumilt arvestatud ettevõtte tulumaksukulu ja edasilükkunud tulumaksukulu või -tulu ning Eestis registreeritud ettevõtete dividendide tulumaksukulu.

Välismaised tütarettevõtted.

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 2020. aastal tulumaksumäär 15% (2019: 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 emaettevõtte 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.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva 31.12.2020 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva 31.12.2020 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid ei ole seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	1 724 055	1 724 055	0	0
Ostjatelt laekumata arved	1 724 055	1 724 055	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11 841	11 841	0	0
Muud nõuded	15 462 358	3 567 783	11 894 575	0
Laenunõuded	14 894 575	3 000 000	11 894 575	0
Intressinõuded	567 783	567 783	0	0
Ettemaksed	514 162	280 084	234 078	0
Tulevaste perioodide kulud	198 094	198 094	0	0
Muud makstud ettemaksed	316 068	81 990	234 078	0
Muud nõuded	214 254	214 254	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 926 670	5 798 017	12 128 653	0

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	830 983	830 983	0	0
Ostjatelt laekumata arved	830 983	830 983	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	42 461	42 461	0	0
Muud nõuded	4 051 806	3 232 231	0	819 575
Laenunõuded	3 819 575	3 000 000		819 575
Intressinõuded	110 131	110 131	0	0
Dividendinõuded	122 100	122 100	0	0
Ettemaksed	28 422	28 422	0	0
Tulevaste perioodide kulud	20 872	20 872	0	0
Muud makstud ettemaksed	7 550	7 550	0	0
Muud nõuded	20 037	20 037	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 973 709	4 154 134	0	819 575

Nõuded ja ettemaksed sisaldavad nõudeid seotud osapoolte vastu seisuga 31.12.2020 summas 88 353 eurot (31.12.2019: 192 205 eurot) mis on täpsemalt rühmade lõikes välja toodud lisa 21.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	155 612	0	5 790
Käibemaks	11 841	398 225	42 461	259 107
Üksikisiku tulumaks	0	1 260	0	1 145
Sotsiaalmaks	0	2 147	0	1 898
Maamaks	0	129 956	0	18 642
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11 841	687 200	42 461	286 582

Täiendav informatsioon mis puudutab maksude ettemakseid ja maksuvõla on välja toodud lisas 9.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määra (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
12546253	Lepidus Invest OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine/rentimine	99	99
12687677	Votum Invest OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine/rentimine	99	99
12841749	Princepts 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	Investeeringud	100	100
12983261	Procedo Capital OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine/rentimine	99	99
304102137	UAB Vikingu 3	Leedu	Investeeringud	89	89
304139370	UAB Zenith Turto Valdymas	Leedu	Investeeringud/Kinnisvara haldamine	89	89
40203161265	Vikingi 2 SIA	Läti	Investeeringud	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2019	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2020
Procedo Capital OÜ	10 327		23 685	34 012
Lepidus Invest OÜ	530 968		-1 157 870	-626 902
Votum Invest OÜ	967 075		708 203	1 675 278
Princepts Capital OÜ	291 898	-70 000	182 078	403 976
Voluntas Invest OÜ	727 555		-810 052	-82 497
Veerenni Tervisekeskus OÜ	516 385		-44 443	471 942
Arion Finance OÜ	16 449		6 998	23 447
UAB Vikingu 3	16 556 350		-1 137 839	15 418 511
UAB Zenith Turto Valdymas	2 179 878	-293 700	495 455	2 381 633
Vikingi 2 SIA	0		25 734 187	25 734 187
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	21 796 885	-363 700	24 000 402	45 433 587

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
SIA LSREF3 Riga Plaza	44.50	30.11.2020	9 183 283
SIA PLP	100	30.11.2020	1 428 064

30.11.2020 omandas Summus Capital OÜ tütarettevõtte Vikingi 2 SIA 44.5% osaluse ettevõttes SIA LSREF3 Riga Plaza, mis omab 100% osalust tütarettevõttes SIA PLP ning ühtlasi sõlmiti leping täiendava 44.5% osaluse omandamiseks 2022.a. detsembris. Tehingute ja omandajate vahel sõlmitud aktsionäride lepingu tulemusena omandas Summus Grupi ettevõtte Vikingi 2 SIA kontrolli SIA LSREF3 Riga Plaza ja selle 100% tütarettevõtte SIA PLP üle (kontroll igapäevategevuse juhtimise üle) ning omandatud ettevõtte konsolideeritakse 89% osalusena. Osaluste ostuhinnaks oli 9.2 miljonit eurot, s.h. 2022.a. detsembris omandatav 45% osalus ja osaluste omandamisega seotud kulud. Omandatud netovarade väärtus oli 40.0 miljonit eurot, millest, pärast 4.4 miljoni euro suuruse vähemusosaluse osa maha arvestamist, tekkis tehingu käigus negatiivne firmaväärtus 26.4 miljonit eurot, millest tekkinud tulu kajastatakse kasumiaruande real „kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt“.

Lisaks Summus Capital tütarettevõtetele, mis kajastatud ülal toodud tabelis, kuuluvad gruppi veel ka UAB Nordika Prekybos sienis, UAB PT Vakarai, UAB PT Rytai, kes on Vikingu 3 tütarettevõtte ja SIA Loft Office, SIA LSREF3 Riga Plaza, SIA PLP, kes on Vikingu 2 tütarettevõtte.

Täpsemalt tekkinud finantstuludest tütarettevõtjate osadelt on kajastatud lisas 18.

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2019	0	0
Soetamine	1 964 743	1 964 743
31.12.2020	1 964 743	1 964 743

2020.aastal olid tehtud kulutused summas 14 742 seoses tütarettevõtte Pharma Plaza OÜ soetamisega. Pharma Plaza OÜ soetati 29.01.2021
10.02.2021 sõlmiti ühinemisleping Pharma Plaza OÜ-ga, ühendaja on Procedo Capital OÜ (Summus Capital tütarettevõtja).

2020.aastal Vikingu 2 (Summus Capital tütarettevõtja) maksis ette summas 1 950 000 seoses D Imanta Project SIA-ga (Läti) osaluse soetamisega.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	164 870 000
Ostud ja parendused	52 212 032
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-5 033 228
Lisandumised äriühenduste kaudu	99 363 276
31.12.2020	311 412 080

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	14 020 608	12 592 260
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	3 426 025	3 292 369

2020. aasta lõpu seisuga koosneb Summus Capital OÜ-le kuuluvate ettevõtete portfelli kümnest kinnisvaraprojektist Eestis: DE LA GARDIE, VEERENNI 1, AURIGA, PUNANE 56, laohooned;
Lätis: RIGA PLAZA (soetatud novembris 2020);
Leedus: THE PARK TOWN EAST HILL, THE PARK TOWN WEST HILL, NORDIKA, THE BOD GROUP HIGH TECHNOLOGY CENTRE.

Jaanuaris 2021.a. on lisandunud 11-s projekt Eestis - VEERENNI 2. Kogu renditav pind on 182 650 m² ja kokku on enam kui 350 üüriku, portfelli keskmine kaalutud rendilepingute pikkus (WAULT) on 7,7 aastat ja laenu ning turuväärtuse suhe (LTV) on 55%. Portfelli kogu väärtus on ca 345 mln eur.

Täpsem info kodulehel www.summus.ee

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt 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, Leedu objektide puhul UAB Ober-Haus, UAB "NWC VALUATIONS LT" ja Läti objektide puhul SIA "CPB Real Estate Services" sõltumatud ekspertarvamused. Ekspertarvamustes 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.

Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus seisuga 31.12.2020 on leitud kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Aruandekuupäeva seisuga on õiglase väärtuse leidmisel lähtutud ettevõtte tulevastest äritegevuse rahavoogudest ning diskontomäärast vahemikus 7,4%-9,8% ning kapitalisatsioonimääradest 5,5%-8,5%. Kasutatud vakantsusmäärad objektide lõikes jäävad vahemikku 0%-10%.

Täpsemalt müügitulust mille osa moodustab kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu on kajastatud lisas 12.

Täpsemalt kuludest mis on seotud kinnisvarainvesteeringute otseste haldamiskuludega on kajastatud lisas 14. Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest tekkinud kahjumid on kajastatud lisas 17 (kasumid lisas 13).

Real "Lisandumised äriühenduste kaudu" sisaldub Riga Plaza soetus novembris 2020.a. Täpsemalt lisa 4.

Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Firmaväärtus	Muud immateriaalsed põhivarad	
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
Lisandumised äriühenduste kaudu		20 653	20 653
Amortisatsioonikulu	-838 023	0	-838 023
31.12.2020			
Soetusmaksumus	6 443 130	20 653	6 463 783
Akumuleeritud kulum	-4 102 858	0	-4 102 858
Jääkmaksumus	2 340 272	20 653	2 360 925

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaenud	2 000 000	2 000 000			EURIBOR +10%	EUR	2021	
Lühiajalised laenud kokku	2 000 000	2 000 000						
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	164 651 636	6 855 586	157 796 050		EURIBOR +1,82%-2,5%	EUR	2019-2026	
Muud pikaajalised laenud	118 903 120		25 499 850	93 403 270	2%-9%	EUR	2019-2030	21
Pikaajalised laenud kokku	283 554 756	6 855 586	183 295 900	93 403 270				
Laenukohustised kokku	285 554 756	8 855 586	183 295 900	93 403 270				
	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	89 435 757	5 632 267	83 803 490	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	19
Pikaajalised laenud kokku	159 641 080	5 632 267	93 959 099	60 049 714				
Laenukohustised kokku	159 641 080	5 632 267	93 959 099	60 049 714				

Pikaajaliste pangalaenude tagatiseks on panditud varad kokku bilansilise väärtusega 311 412 080 eurot (2019: 164 870 000 eurot).

Muud pikaajalised laenud sisaldavad laene seotud osapooltelt seisuga 31.12.2020 summas 99 742 696 eurot (31.12.2019: summas 70 205 323 eurot). Täpsemalt laenude saldod seotud osapooltega on välja toodud lisas 21.

31.12.2020 seisuga kajastus real „pangalaenud“ summas 4 635 184 eurot SWAP-iga seotud kohustised (31.12.2019 seisuga 3 755 661 eurot).

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

31.12.2020 seisuga ei olnud Lepidus Invest OÜ-l (Summus Capital tütarettevõtja) laenukovenandid täidetud ning sellest tulenevalt on summas 272 356 EUR klassifitseeritud laenukohustis panga ees 31.12.2020 seisuga osaliselt lühiajalise kohustisena, võttes arvesse eritingimuse mittetäitmisega kaasnevat võimalikke lühiajalisi laenude tagasimakseid. Selles osas toimuvad läbirääkimised pangaga.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	715 348	715 348	0	0	
Võlad töövõtjatele	2 239	2 239	0	0	
Maksuvõlad	687 200	687 200	0	0	3
Muud võlad	7 357 752	4 950 528	2 407 224	0	
Intressivõlad	1 834 620	1 834 620	0	0	
Muud viitvõlad	5 523 132	3 115 908	2 407 224	0	
Rendideposiidid ja muud saadud ettemaksed	1 537 497	1 537 497	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	10 300 036	7 892 812	2 407 224		

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	555 464	555 464	0	0	
Võlad töövõtjatele	2 980	2 980	0	0	
Maksuvõlad	286 582	286 582	0	0	3
Muud võlad	11 317 680	11 317 680	0	0	
Intressivõlad	10 918 790	10 918 790	0	0	
Muud viitvõlad	398 890	398 890	0	0	
Rendideposiidid ja muud saadud ettemaksed	890 616	890 616	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	13 053 322	13 053 322			

Võlad ja ettemaksed sisaldavad võlgu seotud osapooltele seisuga 31.12.2020 summas 125 078 eurot (31.12.2019: 9 588 346 eurot) mis on täpsemalt rühmade lõikes välja toodud lisas 21.

Lisa 10 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2019	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2020
Kokku eraldised	6 874 124	201 692	7 075 816
Pikaajalised	6 874 124	201 692	7 075 816
Muud eraldised	6 874 124	201 692	7 075 816
	31.12.2018	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2019
Kokku eraldised	6 749 221	124 903	6 874 124
Pikaajalised	6 749 221	124 903	6 874 124
Muud eraldised	6 749 221	124 903	6 874 124

Eraldiste all on kajastatud Leedu tütarettevõtete edasilükkunud tulumaksukohustus.

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	29 845 835	11 650 004
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	7 461 459	2 911 048
Kokku tingimuslikud kohustised	37 307 294	14 561 052

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Leedu	12 606 100	9 987 290
Eesti	5 137 009	5 545 414
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	17 743 109	15 532 704
Kokku müügitulu	17 743 109	15 532 704
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	14 142 236	12 592 261
Reklaamitulu	32 504	41 774
Muud edasimüüdud kaubad ja teenused	3 568 369	2 898 669
Kokku müügitulu	17 743 109	15 532 704

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	30 232	6
Trahhid, viivised ja hüvitised	40 997	37 694	
Kokku muud äritulud	40 997	67 926	

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	50
Müügi eesmärgil ostetud teenused	3 426 025	3 292 319
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	3 426 025	3 292 369

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Mitmesugused bürookulud	146 663	44 364
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	138 034	0
Reklaamkulud	709 565	285 996
Kindlustus	14 900	14 900
Juriidilised kulud	424 828	594 075
Konsultatsiooni kulud	518 123	276 147
Panga tasud	280 675	6 021
Juhtimisteenuste tasud	349 000	0
Muud	0	3 805
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 581 788	1 225 308

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	250 190	151 047
Sotsiaalmaksud	13 538	47 378
Pensionikulu	112	0
Kokku tööjõukulud	263 840	198 425
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	6	6

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	5 033 228	0	6
Muud	67 297	5 830	
Kokku muud ärikulud	5 100 525	5 830	

Lisa 18 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	26 393 456	0	
Negatiivne firmaväärtus	26 393 456	0	4
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	26 393 456	0	

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	9 350 961	8 454 213
Kokku intressikulud	9 350 961	8 454 213

Intressikulu seotud osapooltelt moodustab 2020.aastal 6 378 425 (2019.a.3 669 527)

Täiendav informatsioon on välja toodud lisas 21.

Lisa 20 Intressitulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressitulu võlakirjadelt	0	36 631
Intressitulu laenudelt	277 670	115 132
Muud intressitulud	0	39
Kokku intressitulud	277 670	151 802

Intressitulu seotud osapooltelt moodustab: 2020.aastal 1 350 (2019: 2 000)

Täiendav informatsioon on välja toodud lisas 21.

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	69 948	289 794
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	87 957	98 708 839	122 257	76 310 764

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	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	0	0	0	20 267	7-9%	EUR	2024-2027
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
Laen	0	0	0	0	0	638 030	7-9%	EUR	2028-2029
Laen	0	0	0	30 078 262	0	0	7%	EUR	2030

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	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	0	0	0	22 404	7-9%	EUR	2024-2027
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
Laen	0	0	0	11 700 824	0	84 000	7-9%	EUR	2028-2029

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	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 ettevõtted	600 005	0	290 479	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	24 000	24 000

Täiendav informatsioon mis puudutab laenukohustisi on välja toodud lisas 8.

Seotud osapoolte laenudelt intressitulud ja-kulud on eraldi toodud lisades 19 ja 20.

2020. aastal maksti emaettevõtte osanikule dividende summas 50 000 eurot.

Lisa 22 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Aruande kuupäevale järgselt on 2021.aastal sõlmitud lepingud kolme projekti omandamiseks Leedus, Lätis ja Eestis, mis suurendavad konsolideerimisgrupi portfelli GLAd 260 000 m² ja mahu ca 347 miljoni euroni. Viie aastaga on plaanis portfelli mahtu kasvatada 500 miljonini, mis enamasti praeguseks on kaetud eelläbirääkimistega projektide osas.

29.01.2021 soetas Procedo Capital (Summus tütarettevõtja) tütarettevõtte Pharma Plaza OÜ.

10.02.2021 sõlmiti ühinemisleping Pharma Plaza OÜ-ga, ühendaja on Procedo Capital OÜ.

28.02.2021 Summus Capital võttis üle Arion Finance OÜ (tütarettevõtja) SPV laenud koos kogunenud intressidega, mille tulemusena tekkis Arion Finance OÜ-l nõue laenude osas Summus Capital OÜ (emaettevõtte) vastu.

03.2021 suurendas 100% Summus Capitali osanik osakapitali täiendava rahalisesissemaksena 1.2 mln euroni.

01.04.2021 müüs Summus Capital OÜ Arion Finance (tütarettevõtja) 100% osaluse seotud osapooltele

Tegemist on aruandekuupäeva järgsete mittekorrigeerivate sündmustega.

Lisa 23 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	3 209	1 333 877
Nõuded ja ettemaksed	12 409	12 517
Kokku käibevarad	15 618	1 346 394
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	45 433 587	21 796 885
Materiaalsed põhivarad	58 333	0
Kokku põhivarad	45 491 920	21 796 885
Kokku varad	45 507 538	23 143 279
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	1 325 908	2 173 552
Kokku lühiajalised kohustised	1 325 908	2 173 552
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	8 447 332	6 599 330
Kokku pikaajalised kohustised	8 447 332	6 599 330
Kokku kohustised	9 773 240	8 772 882
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	67 500	67 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 673 350	12 717 029
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 993 448	1 585 868
Kokku omakapital	35 734 298	14 370 397
Kokku kohustised ja omakapital	45 507 538	23 143 279

Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu	12 000	9 000
Mitmesugused tegevuskulud	-588 432	-61 142
Tööjõukulud	-31 920	-31 920
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 011	0
Muud ärikulud	0	-4 830
Kokku ärikasum (-kahjum)	-610 363	-88 892
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	22 086 974	2 122 981
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	-10 399
Intressitulud	29	36 631
Intressikulud	-483 190	-461 953
Muud finantstulud ja -kulud	-2	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	20 993 448	1 598 368
Tulumaks	0	-12 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 993 448	1 585 868

Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-610 363	-88 892
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	2 012	0
Kokku korrigeerimised	2 012	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-6 732	21 367
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	7 327	-139 525
Kokku rahavood äritegevusest	-607 756	-207 050
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	60 345	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-4 975
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	19 708
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	509 600
Antud laenude tagasimaksed	5 080	0
Laekunud intressid	0	36 632
Laekunud dividendid	0	106 800
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	854 400
Kokku rahavood investeerimistegevusest	65 425	1 522 165
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	915 900	0
Saadud laenude tagasimaksed	-1 581 051	0
Makstud intressid	-73 186	0
Makstud dividendid	-50 000	-50 000
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-12 500
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-788 337	-62 500
Kokku rahavood	-1 330 668	1 252 615
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 333 877	81 262
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 330 668	1 252 615
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 209	1 333 877

Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	67 500	12 767 029	12 834 529
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-102 906	-102 906
Väljakuulutatud dividendid		-50 000	-50 000
31.12.2019	67 500	12 614 123	12 681 623
Vigade parandamise mõju		1 688 774	1 688 774
Korrigeeritud saldo 31.12.2019	67 500	14 302 897	14 370 397
Aruandeaasta kasum (kahjum)		20 993 448	20 993 448
Väljakuulutatud dividendid		-50 000	-50 000
Muud muutused omakapitalis		420 453	420 453
31.12.2020	67 500	35 666 798	35 734 298

Emaettevõtja bilansis on tütaretevõtted kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Lisa 24. Tulumaks

	2020	2019
Tulumaksu komponendid		
Tulumaks aruandeperioodi kuludelt	43 731	127 031
Dividendidelt tasutud tulumaks	17 500	12 500
	206 400	809 264
Edasilükkunud tulumaksukohustus		
Kokku aruandeperioodi tulumaks	267 631	948 795
	2020	2019
Edasilükkunud tulumaks varadelt		
Maksukahjumid	897 176	720 440
	171 331	132 839
Firmaväärtuse amortisatsioon		
Edasilükkunud tulumaks varadelt enne väärtuse muutust	1 068 507	853 279
Edasilükkunud tulumaks varadelt kokku	1 068 507	853 279
	2020	2019
Edasilükkunud tulumaks kohustustelt		
Investeeringute õiglase väärtuse muutus	- 5 983 231 -	6 193 022
Investeeringute amortisatsioon	- 2 188 089 -	2 300 137
Edasilükkunud tulumaks kohustustelt enne väärtuse muutust	- 8 171 319 -	8 493 159
Edasilükkunud tulumaks kohustustelt kokku	- 8 171 319 -	8 493 159
Edasilükkunud tulumaksukohustus kokku	- 7 102 812 -	7 639 880

Edasilükatud tulumaksukohustus on tekkinud Leedu tütarettevõtjate tulumaksuarvestusest.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.05.2021

Summus Capital OÜ (registrikood: 12838783) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AAVO KOPPEL	Juhatuse liige	11.05.2021

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 31.12.2020 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

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

Muu informatsioon

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Helen Veetamm

Vandeauditiitori number 606

/digitaalselt allkirjastatud/

Liisa Piirsalu

Vandeauditiitori number 709

KPMG Baltics OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

11.05.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Summus Capital OÜ (registrikood: 12838783) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	11.05.2021
LIISA PIIRSALU	Vandeaudiitor	11.05.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 072 997
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 605 489
Kokku	35 678 486

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	12000	100.00%	Jah

Sidevahendid

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