

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Procedo Capital OÜ

registrikood: 12983261

tänavanimi: Rotermanni tn

maja ja korteri number: 2-3b

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

e-posti aadress: info@summus.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	9
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Lisa 10 Ettevõtte likviidsuse tagamine	13
Lisa 11 Äriühendus ja ühinemine	13
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

Procedo Capital OÜ on 2017. aastal asutatud Eestis registreeritud varahaldusettevõtte, mis plaanib paigutada omaniku varasid kapitali kasvu ja jooksva tulu saamise eesmärgil investeringuteks kinnisvarasse.

2021. jaanuaris soetati Pharma Plaza OÜs 100%-ne osalus, mis omab Tallinnas Töökoja tänaval meditsiinisektori kinnisvara. 10.02.2021 on sõlmitud ühinemisleping Pharma Plaza OÜ-ga ja ühinemine loeti lõpetatuks 05.10.2021, milles ühendajaks on Procedo Capital OÜ. Hoone kogu renditav pind on 9 670 m² ning detailsemat info saab emafirma kodulehelt: <https://summus.ee/portfolio/veerenni-2/>.

Äriühingu tegevus on stabiilne ja põhineb rendilepingutega usaldusväärsete üürnike igakuistel rendimaksetel. Hoone üürimiseks on sõlmitud pikaajalised lepingud.

Ettevõtte äritegevus ei ole hooajaline ega tsükliline ning 2021. aasta jooksul rentnikele antud perioodilised allahindlused jooksvale tegevusele mõju ei avaldanud.

Äriühingu majandustegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid. Majandusaasta jooksul ega ka aruande koostamisperioodil pole ilmnenud valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seonduvaid riske. Ka 2021. aastal on rentnikele tehtud rendis tähtsajalisi allahindlusi seoses COVID-19 epideemiaga. Hoone rentnikud, teenuste osutajad, pangafinantseerimine ning omanikud on kohalikud. Seetõttu ei pea ettevõtte jaoks oluliseks täiendavaks riskiks 24. veebruaril 2022 alanud täiemahulist rünnakut terve Ukraina vastu.

Jooksvalt on tehtud pisiremonditöid ning neid tehakse ka 2022. aastal.

Seisuga 31.12.2021 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 156 tuhande euro võrra, mis on iseloomulik kinnisvara väljarentiva ettevõtte puhul. Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jäkumisest. Juhatuse hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi 2022. majandusaastal, kuna 2022 aasta vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta õigeaegselt kõik lühiajalised kohustised.

2022. aastal planeerib ettevõtte jätkata senist tegevust.

2021.a. palgalist tööjõudu ei olnud, kuna vajalikud teenused olid sisse ostetud. Osaühingul on kaks juhatuse liiget, kes 2021. aastal juhatuse liikme tegevuse eest tasu ei saanud.

Peamised suhtarvud on esitatud järgmises tabelis:

Suhtarvud	2021	2020
Puhaskasum/ -kahjum (eurodes)	1 437 128	23 924
Koguvara tulukus ROA (%)	5,7%	0,7%
Omakapitali tulukus ROE (%)	197,4%	69,6%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (korda)	0,8	12,0

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

■ ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

■ ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

■ Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustised

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	430 196	8 376	
Nõuded ja ettemaksed	218 857	3 320 042	2
Kokku käibevarad	649 053	3 328 418	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	14 741	
Nõuded ja ettemaksed	87 120	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	24 660 000	0	3
Materiaalsed põhivarad	24 141	0	4
Kokku põhivarad	24 771 261	14 741	
Kokku varad	25 420 314	3 343 159	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	370 580	0	5
Võlad ja ettemaksed	435 306	277 650	6
Kokku lühiajalised kohustised	805 886	277 650	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	23 886 283	3 031 153	5
Kokku pikaajalised kohustised	23 886 283	3 031 153	
Kokku kohustised	24 692 169	3 308 803	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-711 483	7 932	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 437 128	23 924	
Kokku omakapital	728 145	34 356	
Kokku kohustised ja omakapital	25 420 314	3 343 159	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	2 076 842	0	
Muud äritulud	1 149 291	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 138 122	0	3
Mitmesugused tegevuskulud	-399 228	-5 500	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-12 123	0	4
Ärikasum (kahjum)	1 676 660	-5 500	
Intressitulud	18 269	211 293	
Intressikulud	-968 504	-181 869	
Muud finantstulud ja -kulud	710 703	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 437 128	23 924	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 437 128	23 924	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

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

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

Procedo Capital OÜ raamatupidamises kasutatakse kasumiaruande skeemi number 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvaradvõetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. 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. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt tehingupäeval st. päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis arvelduskontol olevat raha.

Nõuded ja ettemaksed

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

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Ostjatel laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna 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). Õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut.

Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Muud äritulud/kulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Hiilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hiilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

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

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 639 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku eluaega varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluku ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponendi kasulikule elueale. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639

Rendid

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

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

Finantskohustised

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.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamise kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

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.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Maksustamine

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

Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2020 netodividendidena välja maksta 1/3 2018. ja 2019. aastal väljamakstud kasumist, alates 1.01.2021 saab välja maksta 1/3 2018, 2019. ja 2020. aastal väljamakstud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu.

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

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

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

Seotud osapooled

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

Aruandekuupäeva järgsed sündmused Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmned aruandekuupäeva

31.12.2021 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Asjaolud, mis ilmned aruandekuupäeva 31.12.2021 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)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	128 651	128 651	0
Ostjatelt laekumata arved	128 651	128 651	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	65 665	65 665	0
Ettemaksed	111 661	24 541	87 120
Tulevaste perioodide kulud	111 661	24 541	87 120
Kokku nõuded ja ettemaksed	305 977	218 857	87 120

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 558	4 558	0
Laenunõuded	3 000 000	3 000 000	0
Muud nõuded	315 484	315 484	0
Intressinõuded	315 484	315 484	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 320 042	3 320 042	0

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	530 281
Lisandumised äriühenduste kaudu	24 129 719
31.12.2021	24 660 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 421 347	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 138 122	0

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud ärikompleks aadressil Veerenni tn 51/Töökoja tn 1, Tallinn. Kinnisvarainvesteering on kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse määramisel on nii aruande- kui ka võrdlusperioodil kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Newsec Valuations EE).

31.12.2021 seisuga teostatud hindamise tulemusena suurendati kinnisvara raamatupidamislikku väärtust summani 24 660 000 eurot.

Kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse ümberhindlusest on kajastatud kasumiaruande kirjel „Muud äritulud“.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse hindamisel 31.12.2021 seisuga on kasutatud järgmisi eeldusi: rendihinna kasv keskmiselt 2% aastas, diskontomäär 8,2%, kapitalisatsioonimäär 7%, vakantsuse määr 2%. Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud sisaldavad ärikompleksi opereerimisega otseselt kaasnevaid teenuseid (sh kommunaal-, valve-, administratiiv-, kindlustus-, koristus-, side-, jooksva remondi ja hoolduse kulud ning muud kaasnevad maksud ja tasud). Nimetatud kulud kajastatakse kasumiaruande kirjel „Kaubad, toore, materjal ja teenused“.

Vaata lisa 5.

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
Lisandumised äriühenduste kaudu	20 587	19 089	39 676
Amortisatsioonikulu	-7 529	-8 006	-15 535
31.12.2021			
Soetusmaksumus	20 587	19 089	39 676
Akumuleeritud kulum	-7 529	-8 006	-15 535
Jääkmaksumus	13 058	11 083	24 141

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	14 965 710	370 580	14 595 130	0	2,5%	EUR	25.01.2026	
Emaettevõte	8 445 842	0	0	8 445 842	6-7%	EUR	31.10.2029	9
Emaettevõte	760 000	0	0	760 000	7%	EUR	04.02.2031	9
Seotud ettevõte	85 311	0	0	85 311	6-7%	EUR	31.10.2029	9
Pikaajalised laenud kokku	24 256 863	370 580	14 595 130	9 291 153				
Laenukohustised kokku	24 256 863	370 580	14 595 130	9 291 153				

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Kontserni ettevõte	3 000 842	0	0	3 000 842	6%	EUR	31.10.2029	9
Seotud ettevõte	30 311	0	0	30 311	6%	EUR	31.10.2029	9
Pikaajalised laenud kokku	3 031 153	0	0	3 031 153				
Laenukohustised kokku	3 031 153	0	0	3 031 153				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	24 660 000	0
Kokku	24 660 000	0

Vaata lisa 3.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	137 024	137 024	
Maksuvõlad	28 652	28 652	
Muud võlad	186 111	186 111	
Intressivõlad	186 111	186 111	9
Rendi tagatisrahad	83 519	83 519	
Kokku võlad ja ettemaksed	435 306	435 306	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 303	2 303	
Muud võlad	275 347	275 347	
Intressivõlad	275 347	275 347	9
Kokku võlad ja ettemaksed	277 650	277 650	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	580 515	25 485
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	145 129	6 371
Kokku tingimuslikud kohustised	725 644	31 856

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruande- ja võrdlusperioodil polnud ettevõttes töötajaid.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	180 022	600	6

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	0	272 593	6
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	14 687	2 952	6
Kokku võlad ja ettemaksed	194 709	276 145	

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	9 205 842	0	5
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	0	3 000 842	5
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	85 311	30 311	5
Kokku laenukohustised	9 291 153	3 031 153	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	3 000 842	3 000 842	180 050	5
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	30 311	30 311	1 819	5
Kokku laenukohustised	3 031 153	3 031 153	181 869	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	9 205 842	0	9 205 842	552 178	5
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	3 000 842	6 205 000	-9 205 842	0	71 518	5
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	30 311	55 000		85 311	5 659	5
Kokku laenukohustised	3 031 153	15 465 842	-9 205 842	9 291 153	629 355	

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	2 000	2 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	350 296	1 980
Kokku ostetud	352 296	3 980

2021. aastal endine konsolideerimisgruppi kuuluv ettevõtte loovutas oma laenuõude emaettevõttele. Aruande- ja võrdlusperioodil pole juhtkonna liikmetele arvestatud tasusid.

Lisa 10 Ettevõtte likviidsuse tagamine

Seisuga 31.12.2021 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 156 tuhande euro võrra, mis on iseloomulik kinnisvara väljarentiva ettevõtte puhul. Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jäkumisest. Juhatuse hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi 2022. majandusaastal, kuna 2022 aasta vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta õigeaegselt kõik lühiajalised kohustised.

Lisa 11 Äriühendus ja ühinemine

2019. aastal teostas ettevõtte omanik meditsiinisektori klatri arendamise analüüsi ja andis välja esmase laenusumma Veerenni meditsiiniklatri arendamise finantseerimiseks. 2020. aastal tehti aktiivseid ettevalmistusi kinnisvara omava tütar-ettevõtte soetamiseks. 29. jaanuaril 2021 soetati sajaprotsendiline osalus ettevõttes Pharma Plaza OÜ (registrikood 11929650), mis omab Tallinnas Töökoja tänaval meditsiinisektori ärikinnisvara. Tegemist oli sõltumatute osapoolte vahelise äriühendusega. Pharma Plaza OÜ omandamisel on tekkinud negatiivne firmaväärtus summas 710 280 eurot ning see on kajastatud kasumiaruande real „Muud finantstulud ja -kulud“.

10. veebruaril 2021 otsustas ettevõtte omanik ühendada Pharma Plaza OÜ-d Procedo Capital OÜ-ga.

Vastavalt Pharma Plaza OÜ ja Procedo Capital OÜ vahel sõlmitud ühinemislepingule toimus ühingute ühinemine bilansipäevaga 2. veebruar 2021. Ühendavaks ühinguks on Procedo Capital OÜ ja ühendatavaks ühinguks Pharma Plaza OÜ.

Ühinemise mõju ettevõtte varadele, kohustistele ja omakapitalile oli järgmine:

	Enne ühinemist seisuga 02.02.2021	Ühinemise mõju	Ühinemise järgselt seisuga 02.02.2021
Varad			
Käibevarad			
Raha	95 971	351 182	447 153
Nõuded ja ettemaksed	21 380 792	-21 137 349	243 443
Kokku käibevarad	21 476 763	-20 786 167	690 596
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3 328 054	-3 328 054	0
Nõuded ja ettemaksed	0	110 880	110 880
Kinnisvarainvesteeringud	0	24 129 719	24 129 719
Materiaalsed põhivarad	0	36 264	36 264
Kokku põhivarad	3 328 054	20 948 809	24 276 863
Kokku varad	24 804 817	162 642	24 967 459
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	334 290	0	334 290

Võlad ja ettemaksud	308 723	908 288	1 217 011
Kokku lühiajalised kohustised	643 013	908 288	1 551 301
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	23 496 863	0	23 496 863
Kokku pikaajalised kohustised	23 496 863	0	23 496 863
Kokku kohustised	24 139 876	908 288	25 048 164
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	0	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	31 856	-743 339	-711 483
Aruandeaasta kasum (kahjum)	630 585	-2 307	628 278
Kokku omakapital	664 941	-745 646	-80 705
Kokku kohustised ja omakapital	24 804 817	162 642	24 967 459

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.05.2022

Procedo Capital OÜ (registrikood: 12983261) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AAVO KOPPEL	Juhatuse liige	05.05.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Procedo Capital OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Procedo Capital OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 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 31.12.2021 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 arvestuseksperptide 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 raamatupidamise aastaaruannet ega meie 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 lahkneb oluliselt 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 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 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 järelduse, et ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärsed kahtlused 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

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117
05.05.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Procedo Capital OÜ (registrikood: 12983261) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	05.05.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-711 483
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 437 128
Kokku	725 645
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	725 645
Kokku	725 645

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-711 483
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 437 128
Kokku	725 645
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	725 645
Kokku	725 645

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2076842	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@summus.ee