

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Lepidus Invest OÜ

registrikood: 12546253

tänavanimi: Tartu mnt

maja ja korteri number: 7-7

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10145

telefon: +372 5050496

e-posti aadress: kristel.meos@zenith.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 4 Immateriaalsed põhivarad	12
Lisa 5 Laenukohustised	13
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 8 Seotud osapooled	15
Lisa 9 Sündmused pärast aruandekuupäeva	16
Lisa 10 Ettevõtte likviidsuse tagamine	16
Aruande allkirjad	17
Vandeauditiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

Lepidus Invest OÜ

Lepidus Invest OÜ on registreeritud 02.10.2013 aastal investeerimisettevõttena, mis paigutab omaniku varasid kapitali kasvu ja jooksva tulu saamise eesmärgil ja tegeleb ettevõtlusega.

Lepidus Invest OÜ peamiseks tegevusalaks 2019. aastal oli ärihoone (De la Gardie kaubamaja Tallinna vanalinnas) omamine ning selles paiknevate äripindade üürile andmine.

Äriühingu tegevus on stabiilne ja põhineb pikaajaliste rendilepingutega usaldusväärsete üürnike igakuistel rendimaksetel. Kogu hoone üürimiseks on sõlmitud pikaajalised lepingud. Ettevõtte finantseerimine ja tulu on mõlemad eurodes ja seega puudub valuutarisk. Lähemas tulevikus muid tulusid peale saadava rendi ei ole planeeritud.

2019. majandusaasta renditulu oli 679 347 eurot (2018.aastal 659 841 eurot). 2020. aastal planeerib ettevõtte jätkata senist tegevust.

2019. majandusaasta kahjum on tingitud kinnisvara ümberhindlusest õiglasel väärtusel.

Seisuga 31.12.2019 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 36 tuhande euro võrra, mis on iseloomulik kinnisvara väljarentiva ettevõtte puhul. Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhatuse hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi 2020. majandusaastal, kuna 2020 aasta vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta õigeaegselt kõik lühiajalised kohustised.

Esimesed teated uuest koroonaviirusest (COVID-19) jõudsid Hiinast Maailma Tervishoiuorganisatsioonini (WHO) 2019. aasta detsembris ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, põhjustades probleeme ettevõtetele ja üldisele majandustegevusele. 11.märtsil nimetas WHO koroonaviiruse puhangu pandeemiaks ning seetõttu on tänaseks paljudes riikides, sh Eestis, välja kuulutatud eriolukord. Koroonaviiruse leviku tõkestamiseks on piiratud ajutiselt Schengeni sise- ja välispiiri ületamist ning taastatud piirikontrollid Euroopas. Samas on riigid ja valitsused kinnitanud, et kaubavahetus ja -veod jätkuvad piiranguteta. Riigid on eraldiseisvalt ja ühiselt EÜna tegemas kriisist väljumise stsenaariumeid, mis lähtuvad nii inimeste tervise kaitsest kui majanduse stabiliseerimisest. Käsitleme seda haiguspuhangut aruandekuupäevajärgseks mittekorrigeerivaks sündmuseks. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea me võimalikuks anda realistlikke kvantitatiivseid hinnanguid. Juhtkond hindab, et ettevõtte on järgmise 12ne kuu jooksul jätkuvalt tegutsev. Võimalik, et nii tulude kui kulude poolel toimub mõningaid korrigeerimisi allapoole, sh renditulu alanemine, varade hindade allahindlus, aga ka jooksvate kulude taseme vähenemine ja ka pangakulude vähenemine. Juhtkond jätkab pidevalt selle potentsiaalse mõju jälgimist ja rakendab kõik võimalikud meetmed, et leevendada mistahes mõjusid. Omanikud on aktiivselt kaasatud otsuste langetamisse ja omavad piisavat likviidsust, et lühiajaliste probleemide korral ettevõtet täiendavalt toetada. Riiklike abipaketide poole abipalvetega pöörduda pole plaanis.

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

Peamised suhtarvud on esitatud järgmises tabelis:

Suhtarv	2019	2018
Müügitulu (eurodes)	929 714	909 258
Puhaskasum/ -kahjum (eurodes)	-1 210 792	194 227
Puhasrentaabilus (%)	-130,2%	21,4%
Koguvara tulukus ROA (%)	-11,6%	1,7%
Omakapitali tulukus ROE (%)	-225,7%	11,1%

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (korda)	0,87	1,6
--	------	-----

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100
- ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100
- Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustised

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	184 813	210 145	
Nõuded ja ettemaksed	57 576	30 846	2
Kokku käibevarad	242 389	240 991	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	30 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	9 310 000	10 300 000	3
Immateriaalsed põhivarad	870 640	1 064 116	4
Kokku põhivarad	10 180 640	11 394 116	
Kokku varad	10 423 029	11 635 107	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	278 401	284 531	6
Kokku lühiajalised kohustised	278 401	284 531	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	9 327 356	9 327 356	5
Võlad ja ettemaksed	280 941	276 097	6
Kokku pikaajalised kohustised	9 608 297	9 603 453	
Kokku kohustised	9 886 698	9 887 984	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 744 623	1 550 396	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 210 792	194 227	
Kokku omakapital	536 331	1 747 123	
Kokku kohustised ja omakapital	10 423 029	11 635 107	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	929 714	909 258	
Muud äritulud	1 432	302 714	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-297 595	-299 255	
Mitmesugused tegevuskulud	-10 940	-11 432	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-193 476	-194 022	4
Muud ärikulud	-1 001 812	0	
Ärikasum (kahjum)	-572 677	707 263	
Intressitulud	10	0	
Intressikulud	-638 125	-513 036	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 210 792	194 227	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 210 792	194 227	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

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

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

Lepidus Invest OÜ raamatupidamises kasutatakse kasumiaruande skeemi number 1.
Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

2019.aasta kordusauditi tulemusena muutus laenukohustiste klassifitseerimine. Võrreldes algselt esitatud aruandega lühiajalised laenukohustised vähenesid 4 477 tuhande euro võrra, samas summas pikaajalised laenukohustised suurenesid.

Vigade korrigeerimine

Käesoleva aastaaruande koostamisel on ühtlustatud tulude ja kulude klassifitseerimist ja samuti on korrigeeritud muid olulisi vigu võrdlusperioodi aruannetes. Need on alljärgnevad: kommunaalkulude edasimüük on kinnisvaraettevõtete jaoks müügitulu summas 249 417 eurot, mis oli 2018 aruanes kajastatud kaubakulu vähendusena. Intressikulud summas 513 036 eurot olis varem kajastatud muude finantstulude ja kuludena. Laen summas 83 072 on pikaajaline vastavalt lepingule, mis varasemalt oli kajastatud lühiajalise laenuna; laenuintressikohustused summas 216 896 eurot on lühiajalised kohustused. Eelnimetatud muudatus ei avalda mõju võrdlusperioodi finantstulemusele.

Lisarea nimetus	31.12.2018	Muutus	31.12.2018
Müügitulu	659 841	249 417	909 258
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-49 838	-249 417	-299 255
Intressikulud	0	-513 036	-513 036
Muud finantstulud ja -kulud	-513 036	513 036	0
Lühiajalised laenukohustised	83 072	-83 072	0
Pikaajalised laenukohustised	9 244 284	83 072	9 327 356
Muud lühiajalised võlad	0	216 896	216 896
Muud pikaajalised kohustised	492 993	-216 896	276 097

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvarad võetakse 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

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

Õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud ettevõttevälise sõltumatu eksperdi hinnangut. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel lähtutakse objekti võimalikust parimast kasutusviisist, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Seisuga 31.12.2019 on õiglase väärtuse leidmisel lähtutud ettevõtte tulevastest äritegevuse rahavoogudest ning diskontomäärast 7,4% ning kapitalisatsioonimääradest 6%.

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

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 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.

Immateriaalne põhivara;

Immateriaalsed varad võetakse arvele ainult juhul, kui on täidetud järgmised tingimused:

- a)varaobjekt on ettevõtte poolt kontrollitav;
- b)on tõenäoline, et ettevõtte saab objekti kasutamisest tulevikus tulu.
- c)objekti soetusmaksumus on usaldusväärselt hinnatav.

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutusi. Edaspidi kajastatakse immateriaalset põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalsete põhivarade puhul hinnatakse, kas tegemist on piiratud või määramata kasuliku elueaga varaga. Piiratud kasuliku elueaga immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset amortisatsiooni meetodit.

Ettevõtte kajastab immateriaalse põhivara firmaväärtust, mille amortisatsioonimäär aastas on 10%.

Piiratud kasuliku elueaga immateriaalse vara amortisatsiooni kulu kajastatakse kasumiaruande real "põhivarade amortisatsioon ja väärtuse langus". Piiratud elueaga immateriaalsete varade amortisatsiooniperioodi ja -meetodit vaadatakse üle iga majandusaasta lõpul. Muutused eeldatavas kasulikus elueas või vara tulevase majandusliku kasu ajalise struktuuris kajastatakse vastavalt kui muutusi amortisatsioon-perioodis ja -meetodis ehk kui muutust raamatupidamislikes hinnangutes.

Kui on asjaolusid, mis viitavad, et piiratud elueaga immateriaalse vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse, siis viiakse läbi vara väärtuse languse test ja vajadusel hinnatakse vara alla tema kaetavale väärtusele.

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 maksmisele 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 tagasimakse tähtaeg 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.

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

Füüsiliste isikutele, sh ka mitteresidendist füüsiliste 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 kaasnev 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 bilansiiliste 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 äriiliste otsustele. Lepidus Invest OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Tuletisinstrumentid

Ettevõtte kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i katmaks intressimääraga seotud riske. Selliseid tuletisinstrumente kajastatakse

algselt tema õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ja hiljem hinnatakse ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele. Kui õiglase 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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	24 958	24 958	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	24 958	24 958	0	0	
Muud nõuded	30 000	30 000	0	0	
Laenunõuded	30 000	30 000	0	0	8
Ettemaksed	2 618	2 618	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 618	2 618	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	57 576	57 576	0	0	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	27 007	27 007	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	27 007	27 007	0	0	
Muud nõuded	30 000	0	0	30 000	
Laenunõuded	30 000	0	0	30 000	8
Ettemaksed	3 839	3 839	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	3 839	3 839	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	60 846	30 846	0	30 000	

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

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	10 000 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	300 000
31.12.2018	10 300 000
Ostud ja parendused	11 812
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 001 812
31.12.2019	9 310 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	679 347	659 841
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	297 595	299 255

Kinnisvarainvesteeringuks on Tallinna vanalinnas Vana-Viru tänaval asuvad ärihooned.

Kinnistu väärtus on aruandeaastal langenud. Hindamisel on arvesse võetud 31.12.2019 koostatud hindamisakti. Seoses õiglase väärtuse muutusega langes kinnistu väärtus 2019. aastal 1 001 812 euro võrra. Kinnisvara on aruandekuupäeval hinnatud õiglasessse väärtusesse eksperthinnangu alusel.

Lisa 4 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Firmaväärtus	
31.12.2017		
Soetusmaksumus	1 934 755	1 934 755
Akumuleeritud kulum	-677 164	-677 164
Jääkmaksumus	1 257 591	1 257 591
Amortisatsioonikulu	-193 475	-193 475
31.12.2018		
Soetusmaksumus	1 934 755	1 934 755
Akumuleeritud kulum	-870 639	-870 639
Jääkmaksumus	1 064 116	1 064 116
Amortisatsioonikulu	-193 475	-193 475
Muud muutused	-1	-1
31.12.2019		
Soetusmaksumus	1 934 755	1 934 755
Akumuleeritud kulum	-1 064 115	-1 064 115
Jääkmaksumus	870 640	870 640

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	4 477 356	0	4 477 356	0	1,82%	EUR	28.04.2022	
Kontserni ettevõtte	4 801 500	0	4 801 500	0	9%	EUR	25.04.2024	8
Seotud ettevõtte	48 500	0	48 500	0	9%	EUR	25.04.2024	8
Pikaajalised laenud kokku	9 327 356	0	9 327 356	0				
Laenukohustised kokku	9 327 356	0	9 327 356	0				
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	4 477 356	0	4 477 356	0	2%	EUR	29.04.2019	
Kontserni ettevõtte	4 850 000	0	0	4 850 000	9%	EUR	25.04.2024	8
Pikaajalised laenud kokku	9 327 356	0	4 477 356	4 850 000				
Laenukohustised kokku	9 327 356	0	4 477 356	4 850 000				

Tagatiseks on hoonestusõigus, mis koormab kinnistut asukohaga Viru tn.15, Tallinn ja Viru tn.13, Tallinn koos selle oluliste osadega ja päraldistega.

Seisuga 31.12.2019 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 36 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 2020. majandusaastal, kuna 2020 aasta vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta õigeaegselt kõik lühiajalised kohustised.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	19 922	19 922	0	0
Maksuvõlad	11 585	11 585	0	0
Muud võlad	418 648	137 707	0	280 941
Intressivõlad	137 707	137 707	0	0
Muud viitvõlad	280 941	0	0	280 941
Rendi tagatisrahad	17 955	17 955	0	0
Intressiswap	91 232	91 232	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	559 342	278 401	0	280 941

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	19 390	19 390	0	0
Maksuvõlad	11 529	11 529	0	0
Muud võlad	492 993	216 896	0	276 097
Intressivõlad	216 896	216 896	0	0
Muud viitvõlad	276 097	0	0	276 097
Rendi tagatisrahad	17 955	17 955	0	0
Intressiswap	18 761	18 761	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	560 628	284 531	0	276 097

Muude võlgade all on kajastatud hoonestusõiguse rendikohustise lineaarsest jagamisest tulenevat võlgnevust.

Nordea Bank Finland Plc ja OÜ Lepidus Invest vahel on sõlmitud 2014.a tuletistehingute raamleping. Tuletistehingu nominaalväärtuseks on 4 477 tuhat eurot (2018 4 477 tuhat eurot).

2019 aasta lõpu seisuga on nominaalväärtuseks 4 477 tuhat eurot (2018. aastal 4 477 tuhat eurot).

2019.aasta lõpu seisuga on Lepidus Invest OÜ-l tehingust üleval kohustust Luminor Bank AS ees 91 232 eurot (2018 Nordea Bank Finland Plc ees 18 761 eurot).

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	427 064	1 084 935
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	106 767	271 234
Kokku tingimuslikud kohustised	533 831	1 356 169

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaeetevõtja nimetus	Summus Capital OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaeetevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaetevõtja	0	600	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	30 000	4 937 662	0	5 016 591
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	53 823	0	54 534

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
Kontserni ettevõtte	0		0	511 064	9%	EUR	25.04.2024
Kontserni ettevõtte	30 000		0	0	0%	EUR	2020
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Seotud ettevõtte	0		0	5 078	9%	EUR	25.04.2024
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Seotud perekonnaliikme ettevõtte	0	30 000	0	0	0%	EUR	2025

2018	Antud laenud	Saadud laenud	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad						
Kontserni ettevõtte	0	0	450 407	9%	EUR	25.04.2024
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Seotud ettevõtte	0	48 500	0	9%	EUR	25.04.2024

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Emaettevõtja	2 000	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	42 301	39 341

Vaata lisa 2 ja 5.

Lisa 9 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Esimesed teated uuest koroonaviirusest (COVID-19) jõudsid Hiinast Maailma Tervishoiuorganisatsioonini (WHO) 2019. aasta detsembris ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, põhjustades probleeme ettevõtetele ja üldisele majandustegevusele. 11.märtsil nimetas WHO koroonaviiruse puhangu pandeemiaks ning seetõttu on tänaseks paljudes riikides, sh Eestis, välja kuulutatud eriolukord. Koroonaviiruse leviku tõkestamiseks on piiratud ajutiselt Schengeni sise- ja välispiiri ületamist ning taastatud piirikontrollid Euroopas. Samas on riigid ja valitsused kinnitanud, et kaubavahetus ja -veod jätkuvad piiranguteta. Riigid on eraldiseisvalt ja ühiselt EUna tegemas kriisist väljumise stsenaariumeid, mis lähtuvad nii inimeste tervise kaitsest kui majanduse stabiliseerimisest. Käsitleme seda haiguspuhangut aruandekuupäevajärgseks mittekorrigeerivaks sündmuseks. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea me võimalikuks anda realistlikke kvantitatiivseid hinnanguid. Juhtkond hindab, et ettevõtte on järgmise 12ne kuu jooksul jätkuvalt tegutsev. Võimalik, et nii tulude kui kulude poolel toimub mõningaid korrigeerimisi allapoole, sh renditulu alanemine, varade hindade allahindlus, aga ka jooksvate kulude taseme vähenemine ja ka pangakulude vähenemine. Juhtkond jätkab pidevalt selle potentsiaalse mõju jälgimist ja rakendab kõik võimalikud meetmed, et leevendada mistahes mõjusid. Omanikud on aktiivselt kaasatud otsuste langetamisse ja omavad piisavat likviidsust, et lühiajaliste probleemide korral ettevõtet täiendavalt toetada. Riiklike abipaketide poole abipalvetega pöörduda pole plaanis.

Lisa 10 Ettevõtte likviidsuse tagamine

Seisuga 31.12.2019 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 36 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 2020. majandusaastal, kuna 2020 aasta vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta õigeaegselt kõik lühiajalised kohustised.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.02.2021

Lepidus Invest OÜ (registrikood: 12546253) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

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

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Lepidus Invest OÜ osanikule

Arvamus

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

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

Arvamuse alus

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

Asjaolu rõhutamise

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

Muu asjaolu

Ettevõtte 31. detsembril 2018 lõppenud aasta raamatupidamise aastaaruannet auditeeris teine audiitor, kes avaldas 26. juunil 2019 selle raamatupidamise aastaaruande kohta modifitseerimata arvamus.

Muu informatsioon

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

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

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

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

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

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

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

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

Vandeauditiitori 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 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) läbi viidud 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 asjaspepuutuvast 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 olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu 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 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
Vandeauditiitori number 606

/digitaalselt allkirjastatud/
Liisa Piirsalu
Vandeauditiitori number 709

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

Audiitorite digitaalallkirjad

Lepidus Invest OÜ (registrikood: 12546253) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

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

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 744 623
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 210 792
Kokku	533 831
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	533 831
Kokku	533 831

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 744 623
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 210 792
Kokku	533 831
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	533 831
Kokku	533 831

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	929714	100.00%	Jah

Sidevahendid

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