

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2020

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2020

**ärinimi:** Luminal Kinnisvara OÜ

**registrikood:** 12555447

**tänava nimi ja maja number:** Veskiposti tn 2

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 10138

**telefon:** +372 6630300

**e-posti aadress:** info@kaamos.ee

**veebilehe aadress:** www.kaamos.ee

## Sisukord

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                           | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne             | 4  |
| Bilanss                                  | 4  |
| Kasumiaruanne                            | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad       | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                | 6  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed              | 8  |
| Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud          | 8  |
| Lisa 4 Kasutusrent                       | 8  |
| Lisa 5 Laenukohustised                   | 9  |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed               | 10 |
| Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad | 10 |
| Lisa 8 Osakapital                        | 10 |
| Lisa 9 Müügitulu                         | 11 |
| Lisa 10 Muud äritulud                    | 11 |
| Lisa 11 Tööjõukulud                      | 11 |
| Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud      | 11 |
| Lisa 13 Seotud osapooled                 | 12 |
| Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva | 13 |
| Aruande allkirjad                        | 14 |
| Vandeaudiitori aruanne                   | 15 |

## Tegevusaruanne

Luminal Kinnisvara OÜ loodi 17.oktoobril 2013. aastal eesmärgiga leida turult ettevõtte võimalustele vastav objekt ning alustada arendustegevusega.

2015. aastal soetas ettevõtte Tallinnas Endla tn 16 ärikinnistu, mille väljarentimisest saadi tulu kuni 2017. aasta maikuuni, mil lõppes leping maja senise rentnikuga ning alustati maja rekonstrueerimisega.

Endla 16 ärihoones lõppesid 2018. aasta kevadel renoveerimistööd. 2019. aasta juunikuust alates oli ärihoone välja üüritavast pinnast 100% kaetud üürilepingutega. Suuremad kliendid on Itella Services OÜ (Soome Post), CV Keskus OÜ ja FS Capital Management OÜ (Sony ja Bang&Olufsen)

2021. aasta eesmärgiks on olemasolevatele klientidele jätkuvalt hea teeninduse pakkumine.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020       | 31.12.2019       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 70 060           | 61 966           |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 19 402           | 24 404           | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>89 462</b>    | <b>86 370</b>    |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 7 877 685        | 7 577 226        | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>7 877 685</b> | <b>7 577 226</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>7 967 147</b> | <b>7 663 596</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 271 210          | 271 210          | 5       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 70 765           | 82 361           | 6       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>341 975</b>   | <b>353 571</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 4 327 738        | 4 818 948        | 5       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>4 327 738</b> | <b>4 818 948</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>4 669 713</b> | <b>5 172 519</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500            | 2 500            | 8       |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 2 488 577        | 1 962 678        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 806 357          | 525 899          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>3 297 434</b> | <b>2 491 077</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>7 967 147</b> | <b>7 663 596</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2020           | 2019           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 653 661        | 620 198        | 4, 9    |
| Muud äritulud                               | 301 934        | 271 608        | 10      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -38 533        | -85 052        |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -3 130         | -14 887        |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>913 932</b> | <b>791 867</b> |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -107 575       | -265 968       | 12      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>806 357</b> | <b>525 899</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>806 357</b> | <b>525 899</b> |         |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Luminal Kinnisvara OÜ (edaspidi ka "ettevõtte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile ja kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses teatud finantsinvesteeringuid ja kinnisvarainvesteeringuid). Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Aruande koostamisel on kasutatud väikeettevõtte printsiipe.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, kui ei ole teisiti märgitud.

#### Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja raha lähendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

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

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarad võetakse arvele siis, kui ettevõttest saab instrumendi lepinguline osapool. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

#### Raha

Raha lähendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teada oleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

#### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

#### 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 juhatuse liikme poolt määratud turuhinnal kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". 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. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

#### Rendid

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

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

### Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. 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 12 kuu jooksul alates aruande kuupäevast. 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

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne aruandekuupäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustis, kohustise realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

### Tulud

Renditulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil.

Aruandeperioodil kinnisvarainvesteeringu haldamisega otseselt kaasnenud kulude summa (sh kommunaal-, valve-, administratiiv-, kindlustus-, koristus-, side- jm hoolduse kulud) tehakse rentnikele edasi netomeetodil.

### Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodsumaksumäär 14%. 14% soodsumaksumäär saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodsumaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodsumaksumäär saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

### Seotud osapooled

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tüarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

### Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Juhtkond on hinnanud jätkuvat koroonaviiruse leviku vastu alates 2020. a märtsist kehtestatud erinevate eriolukordade mõju. Juhtkonna hinnangul oluline mõju ettevõtte äritegevusele puudub.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2020    | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 17 830        | 17 830         |
| Ettemaksed                        | 1 572         | 1 572          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>19 402</b> | <b>19 402</b>  |
|                                   |               |                |
|                                   | 31.12.2019    | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 22 832        | 22 832         |
| Ettemaksed                        | 1 572         | 1 572          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>24 404</b> | <b>24 404</b>  |

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |           |
|-------------------------------------------|-----------|
|                                           |           |
| <b>31.12.2018</b>                         | 7 326 990 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 250 236   |
| <b>31.12.2019</b>                         | 7 577 226 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 300 459   |
| <b>31.12.2020</b>                         | 7 877 685 |

|                                                 | 2020    | 2019    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 653 661 | 620 198 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 38 533  | 85 052  |

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud kinnistuid aadressil Endla tn 16, Koidu 39/Luise 29 ja Koidu 41, Tallinn. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel juhatuse liikme poolt hinnatud õiglasel turuväärtusel kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit.

## Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

|  | 2020 | 2019 |
|--|------|------|
|--|------|------|

|                                                          |                  |                  |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kasutusrenditulu                                         | 653 661          | 620 198          |
| Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus |                  |                  |
| Kinnisvarainvesteeringud                                 | 7 877 685        | 7 577 226        |
| <b>Kokku</b>                                             | <b>7 877 685</b> | <b>7 577 226</b> |

## Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2020 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär       | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                    |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |                    |             |             |         |
| Pangalaen                        | 4 248 948  | 271 210                           | 3 977 738           | 0           | 1,4%+6 kuu EURIBOR | EUR         | 07.08.2023  |         |
| Laen emattevõtjalt               | 350 000    | 0                                 | 0                   | 350 000     | 10%                | EUR         | 01.01.2031  | 13      |
|                                  |            |                                   |                     |             |                    |             |             |         |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 4 598 948  | 271 210                           | 3 977 738           | 350 000     |                    |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 4 598 948  | 271 210                           | 3 977 738           | 350 000     |                    |             |             |         |

  

|                                  | 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                        | 4 520 158  | 271 210                           | 4 248 948           | 0           | 1,4%+6 kuu EURIBOR | EUR         | 07.08.2023  |         |
| Laen emattevõtjalt               | 570 000    | 0                                 | 570 000             | 0           | 10%                | EUR         | 01.01.2021  | 13      |
|                                  |            |                                   |                     |             |                    |             |             |         |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 5 090 158  | 271 210                           | 4 818 948           | 0           |                    |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 5 090 158  | 271 210                           | 4 818 948           | 0           |                    |             |             |         |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                  |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                       | 31.12.2020       | 31.12.2019       |
| Ehitised                                              | 7 877 685        | 7 577 226        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>7 877 685</b> | <b>7 577 226</b> |

Pangaga on sõlmitud laenuleping investeerimislaenu osas summas 5 175 000 eurot. Saadud pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistutele asukohaga Endla tn. 16, Koidu tn 39/Luise tn.29 ning Koidu tn 41 Tallinn.

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2020    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 19 882        | 19 882         |
| Maksuvõlad                       | 10 194        | 10 194         |
| Muud võlad                       | 331           | 331            |
| Saadud ettemaksed                | 40 358        | 40 358         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>70 765</b> | <b>70 765</b>  |
|                                  |               |                |
|                                  | 31.12.2019    | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 29 464        | 29 464         |
| Maksuvõlad                       | 8 821         | 8 821          |
| Muud võlad                       | 351           | 351            |
| Saadud ettemaksed                | 43 725        | 43 725         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>82 361</b> | <b>82 361</b>  |

Saadud ettemaksete all on kajastatud üürnike tagatisraha.

## Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2020       | 31.12.2019       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                  |                  |
| Võimalikud dividendid                       | 2 635 948        | 1 990 862        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 658 986          | 497 715          |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>3 294 934</b> | <b>2 488 577</b> |

## Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

|                                                                                                                                          | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                                                                               | 2 500      | 2 500      |
| Osade arv (tk)                                                                                                                           | 1          | 1          |
| Ettevõtte osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 2 500 eurot.<br>Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustis on arvestatud lisas 7. |            |            |

## Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2020           | 2019           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |
| Eesti                                       | 653 661        | 620 198        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>653 661</b> | <b>620 198</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>653 661</b> | <b>620 198</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |
| Üüritulu                                    | 653 661        | 620 198        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>653 661</b> | <b>620 198</b> |

## Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                            | 2020           | 2019           |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 300 459        | 250 236        |
| Muud                                                       | 1 475          | 21 372         |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>301 934</b> | <b>271 608</b> |

## Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

2019. aastal tööjõukulud puudusid.  
2020. aastal tööjõukulud puudusid.

## Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                          | 2020            | 2019            |
|------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Intressitulud                            | 4               | 3               |
| Intressikulud                            | -107 579        | -258 911        |
| Muud finantstulud ja -kulud              | 0               | -7 060          |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>-107 575</b> | <b>-265 968</b> |

## Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                               |                      |
|---------------------------------------------------------------|----------------------|
| Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus                     | Kaamos Kinnisvara AS |
| Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud | Eesti                |
| Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja               | Kaamos Group OÜ      |
| Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud            | Eesti                |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                          | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                          | Kohustised | Kohustised |
| Emaettevõtja                                             | 350 000    | 570 000    |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 0          | 9 984      |

### Laenud

| 2020                 | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------|---------------|-----------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Emaettevõtja         |               |                             |              |             |             |
| Kaamos Kinnisvara AS | 0             | 220 000                     | 10%          | EUR         | 01.01.2031  |

| 2019                 | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------|---------------|-----------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Emaettevõtja         |               |                             |              |             |             |
| Kaamos Kinnisvara AS | 100 000       | 1 830 000                   | 10%          | EUR         | 01.01.2021  |

### Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

|                                                          | 2020                      |                            | 2019                      |                            |
|----------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|
|                                                          | Kaupade ja teenuste ostud | Kaupade ja teenuste müügid | Kaupade ja teenuste ostud | Kaupade ja teenuste müügid |
| Emaettevõtja                                             | 14 227                    | 0                          | 10 284                    | 0                          |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 0                         | 0                          | 75 646                    | 63                         |

Täiendav informatsioon seotud osapoolte vahelistest laenukohustistest on avalikustatud lisas 5. Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale 2019. ja 2020. aastal tasu ei makstud.

## Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast majandusaasta lõppu, märtsis 2021, on Eesti Vabariigis ja paljudes teistes riikides jõustunud viiruse COVID-19 levikuga seotud piirangud, mis vähendavad märkimisväärselt majandusarengut Eestis ja maailmas.

Juhatus on analüüsinud võimalikku mõju ettevõtte käibele ning tulevastele rahavoogudele ning tegeleb piirangutega kaasnevate negatiivsete majanduslike mõjude ja riskide maandamisega. Juhatus on hinnanud piirangute tingimuste mõju ettevõtte finantsolukorrale ja jätkusuutlikkusele.

On ettearvamatut, kuidas olukord tulevikus areneb ning seetõttu jätkub ebakindlus majandusarengu osas. Ettevõtte juhtkond jälgib olukorda ja hindab võimalikke riske. Ettevõtte tegevused põhinevad raamatupidamise aastaaruande allkirjastamise ajal kättesaadaval teabel ja tulevaste sündmuste mõju ettevõtte tulevasele tegevusele võib erineda juhtkonna praegusest hinnangust.

Jälgime jooksvalt mõju debitoorse võlgnevuse osas ning kinnisvara uusmüügi tehingute arvu ja hinna dünaamikat. Jätkame kehtiva strateegia elluviimist pakkudes klientidele individuaalset lähenemist ja paindlikke lahendusi. Vajadusel oleme ärikinnisvara klientidele valmis pakkuma erinevaid leevendusmeetmeid.

Juhatus on täiendavalt hinnanud, et tegemist on mitte-korrigeeriva aruandekuupäevajärgse sündmusega, mis võib omada olulist mõju järgmise majandusaasta finantsaruannetele, kuid selle ulatust on aruande koostamise seisuga võimatu mõistlikult hinnata sündmuste arenguga seotud ebakindluse tõttu.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2021

**Luminal Kinnisvara OÜ (registrikood: 12555447) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| PRIIT UUSTULND     | Juhatuse liige     | 31.03.2021           |
| IVAR VAHTER        | Juhatuse liige     | 31.03.2021           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Luminal Kinnisvara OÜ osanikule

### Arvamus

Oleme auditeerinud Luminal Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2020 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt Luminal Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta 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 arvestuseksperitide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanõuete, mis meile rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

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 asjaomast vandeauditori aruannet.

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

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

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

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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettusest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

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, väärsitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

/allkirjastatud digitaalselt/  
Erki Usin  
Vandeauditori number 496  
Ernst & Young Baltic AS  
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58  
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

31. märts 2021

## Audiitorite digitaalallkirjad

Luminal Kinnisvara OÜ (registrikood: 12555447) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ERKI USIN          | Vandeaudiitor      | 31.03.2021           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 2 488 577        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 806 357          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>3 294 934</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 653661          | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi                      | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|-------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Aktsiaselts<br>Kaamos<br>Kinnisvara | 10886401                                  | Eesti             | 2500 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| Liik              | Sisu           |
| Telefon           | +372 6630300   |
| E-posti aadress   | info@kaamos.ee |
| Veebilehe aadress | www.kaamos.ee  |