

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Lindemoor Invest OÜ

registrikood: 14184512

tänavatalu nimi, Niine tn 6a-2

maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10414

telefon: +372 51924719

e-posti aadress: kern.ilvi@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Lisa 9 Muud ärikulud	10
Lisa 10 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	11
Lisa 11 Intressitulud	11
Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva	12
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

Lindemoor Invest OÜ loodi 2017. aastal. 29.11.2017 sõlmitud Jagunemislepingu alusel võttis Lindemoor Invest OÜ 2018. aastal osaliselt üle Com Holding OÜ-le kuulunud õigused ja varalised vahendid (äriregistri kanne 05.01.2018). Laekunud vahendite arvelt on Lindemoor Invest OÜ sõlminud 3000000 euro ulatuses lepinguid investeerimis- ja portfelliholdusteenust pakkuvate institutsioonidega ning soetanud kinnisvara renditulu teenimise eesmärgil.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	644 618	650 693	
Finantsinvesteeringud	3 148 115	2 986 307	2,12
Nõuded ja ettemaksed	0	17 584	
Kokku käibevarad	3 792 733	3 654 584	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	386 379	396 845	3
Materiaalsed põhivarad	24 302	27 815	4
Kokku põhivarad	410 681	424 660	
Kokku varad	4 203 414	4 079 244	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	16 312	15 961	5
Võlad ja ettemaksed	9 897	2 237	
Kokku lühiajalised kohustised	26 209	18 198	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	189 366	205 678	5
Kokku pikaajalised kohustised	189 366	205 678	
Kokku kohustised	215 575	223 876	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 752 868	3 660 818	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	232 471	192 050	
Kokku omakapital	3 987 839	3 855 368	
Kokku kohustised ja omakapital	4 203 414	4 079 244	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	24 000	24 000	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 627	-2 457	6
Mitmesugused tegevuskulud	-31 334	-30 321	7
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-13 980	-13 980	
Muud ärikulud	-102	-102	9
Ärikasum (kahjum)	-24 043	-22 860	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	193 061	102 929	10
Intressitulud	59 014	55 083	11
Intressikulud	-4 673	-5 016	
Muud finantstulud ja -kulud	32 620	85 996	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	255 979	216 132	
Tulumaks	-23 508	-24 082	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	232 471	192 050	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Lindemoor Invest 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Kasutatud on väikeettevõtja lühendatud aruande vormi. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse arvelduskontode jääke. Raha kajastatakse bilansis õiglases väärtuses.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja –kahjumid kajastatakse aruandeperioodi finantstuludes ja –kuludes.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste aktsiate ja muude väärtpaberitena kajastatakse lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpabereid ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse finantsvarad, mida tõenäoliselt ei realiseerita lähema 12 kuu jooksul.

Finantsinvesteeringuid kajastatakse bilansis õiglases väärtuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Kõiki kinnisvarainvesteeringuid käsitletakse vastavalt RTJ juhendile 5 „Materiaalne ja immateriaalne põhivara“ ehk käsitletakse nagu põhivara objekte. Igale investeeringule määratakse kasulik eluiga, arvestades kulumit ning võttes arvesse võimalikud allahindlused, mis tulenevad väärtuse langusest. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on märke vara väärtuse langusest. Kui investeeringu turuväärtus on langenud oluliselt kiiremini, kui võiks eeldada, lähtudes aja möödumisest või vara normaalkasutusest, viiakse läbi vara väärtuse test.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10000 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis jääkmaksumuses.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes vara eeldatavatest kasulikust elueast.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 10000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Kinnisvara	40
Mööbel, väike tehnika	10

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud ning muud lühiajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Tulud

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2019	2 939 311	2 939 311
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	46 996	46 996
31.12.2020	2 986 307	2 986 307
Müük müügihinnas või lunastamine	129 187	129 187
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	32 621	32 621
31.12.2021	3 148 115	3 148 115

Müük müügihinnas: SEB müük -100000 + LHV ostud/müügid vahe 229187= 129187

Ümberrhindlus: SEB -5237 + LHV 37858 = 32621

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2019		
Soetusmaksumus	418 650	418 650
Akumuleeritud kulum	-11 338	-11 338
Jääkmaksumus	407 312	407 312
Amortisatsioonikulu	-10 467	-10 467
31.12.2020		
Soetusmaksumus	418 650	418 650
Akumuleeritud kulum	-21 805	-21 805
Jääkmaksumus	396 845	396 845
Amortisatsioonikulu	-10 466	-10 466
31.12.2021		
Soetusmaksumus	418 650	418 650
Akumuleeritud kulum	-32 271	-32 271
Jääkmaksumus	386 379	386 379

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	24 000	24 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 627	2 456

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2019		
Soetusmaksumus	35 135	35 135
Akumuleeritud kulum	-3 808	-3 808
Jääkmaksumus	31 327	31 327
Amortisatsioonikulu	-3 512	-3 512
31.12.2020		
Soetusmaksumus	35 135	35 135
Akumuleeritud kulum	-7 320	-7 320
Jääkmaksumus	27 815	27 815
Amortisatsioonikulu	-3 513	-3 513
31.12.2021		
Soetusmaksumus	35 135	35 135
Akumuleeritud kulum	-10 833	-10 833
Jääkmaksumus	24 302	24 302

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB	205 678	16 312	189 366		2,15	euro	15.03.2023
Pikaajalised laenud kokku	205 678	16 312	189 366				
Laenukohustised kokku	205 678	16 312	189 366				
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB	221 639	15 961	205 678		2,15	euro	15.03.2023
Pikaajalised laenud kokku	221 639	15 961	205 678				
Laenukohustised kokku	221 639	15 961	205 678				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	386 379	396 845
Kokku	386 379	396 845

Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Müügi eesmärgil ostetud teenused	2 627	2 457
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 627	2 457

Kinnisvara kommunaal- ja halduskulud.

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Väheväertuslik inventar	0	2 924
Kindlustus	0	220
Pangateenused ja portfelliholdus	30 217	26 260
Raamatupidamine	1 117	0
Muud	0	917
Kokku mitmesugused tegevuskulud	31 334	30 321

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeperioodil töötasu ei makstud.

Lisa 9 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020
Maamaks	102	102
Kokku muud ärikulud	102	102

Lisa 10 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt (eurodes)

	2021	2020
LHV kasum VP müügist	158 285	82 908
LHV tulu dividendidelt	34 776	18 355
LHV ootel dividend	0	1 666
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	193 061	102 929

LHV tulu dividendidelt 36441,84-1665,83 (2020 ootel dividend, tuludesse kantud 2020)

Kokku LHV portfellis tulu dividendidelt 34776,01

SEB portfellis võlakirja müüki ei toimunud, üks võlakirjadest lunastati ennetähtaegselt (nominaalväärtuses).

Lisa 11 Intressitulud (eurodes)

	2021	2020
Intressitulu hoiustelt	69	59
Intressitulu võlakirjadelt	58 945	55 024
Kokku intressitulud	59 014	55 083

Intress hoiuselt:

SEB mõlemad kontod 20,29

LHV mõlemad kontod 48,95

Intressitulu võlakirjadelt

SEB portfelli 31087,02

LHV portfelli 27857,76

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2021	2020
LHV väärtpaberiportfelli ümberhindlus	37 857	95 081
SEB väärtpaberiportfelli ümberhindlus	-5 237	-9 085
Kokku muud finantstulud ja -kulud	32 620	85 996

VÄÄRTPABERITE ÜMBERHINDLUS LHV

31.12.2020 turuhind 1966046,37

31.12.2021 turuhind 2233091,11

Muutus väärtuses 267044,74

Juurdeostud/müügid -229187,38

Vahe finantskulud/tulud 37857,36 -

VÄÄRTPABERITE ÜMBERHINDLUS SEB

31.12.2020 turuhind 1020261,00

31.12.2021 turuhind 915024,00

Muutus väärtuses -105237,00

Juurdeostud/müügid 100000,00
Vahe finantskulud/tulud -5237,00

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	24 000	24 000
Kokku müüdud	24 000	24 000

Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Osaühingu tegevust mõjutavaid sündmusi pärast aruandekuupäeva ei olnud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.06.2022

Lindemoor Invest OÜ (registrikood: 14184512) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARI-LY KERN	Juhatuse liige	10.06.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Lindemoor Invest OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Lindemoor Invest OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 5 kuni 12.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Lindemoor Invest OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Alar-Ants Smirnov

Vandeaudiitori number 605

Audita Osaühing

Audiitorettevõtja tegevusloa number 97

Pärnu mnt 377, Tallinn, Harju maakond, 10919

11.06.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Lindemoor Invest OÜ (registrikood: 14184512) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAR-ANTS SMIRNOV	Vandeaudiitor	11.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 752 868
Aruandeaasta kasum (kahjum)	232 471
Kokku	3 985 339
Jaotamine	
Dividendideks	-103 000
Kokku	-103 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	24000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Mari-Ly Kern	48907190270	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 51924719
E-posti aadress	kern.ilvi@gmail.com