

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Lindemoor Invest OÜ

registrikood: 14184512

tänavatänu 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 Pikaajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused	9
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Lisa 9 Muud ärikulud	10
Lisa 10 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	10
Lisa 11 Intressitulud	10
Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva	11
Aruande allkirjad	12
Vandeaudiitori aruanne	13

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 3100000 euro ulatuses lepinguid investeerimis- ja portfelliholdusteenust pakkuvate institutsioonidega ning soetanud kinnisvara renditulu teenimise eesmärgil.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	620 157	671 323	
Finantsinvesteeringud	2 939 311	2 670 465	2,12
Nõuded ja ettemaksed	4 253	7 536	
Kokku käibevarad	3 563 721	3 349 324	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	0	100 000	3
Nõuded ja ettemaksed	0	30 850	
Kinnisvarainvesteeringud	438 639	452 620	4
Kokku põhivarad	438 639	583 470	
Kokku varad	4 002 360	3 932 794	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	15 617	15 297	5
Võlad ja ettemaksed	1 787	18	
Kokku lühiajalised kohustised	17 404	15 315	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	221 639	237 256	5
Kokku pikaajalised kohustised	221 639	237 256	
Kokku kohustised	239 043	252 571	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 517 723	3 959 072	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	243 094	-281 349	
Kokku omakapital	3 763 317	3 680 223	
Kokku kohustised ja omakapital	4 002 360	3 932 794	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	2 000	0	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-223	0	4,6
Mitmesugused tegevuskulud	-37 577	-65 571	7
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-13 980	-1 165	
Muud ärikulud	-725	0	9
Ärikasum (kahjum)	-50 505	-66 736	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	35 938	-277 035	10
Intressitulud	60 745	41 498	11
Intressikulud	-5 337	-577	
Muud finantstulud ja -kulud	242 253	21 501	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	283 094	-281 349	
Tulumaks	-40 000	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	243 094	-281 349	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Lindemoor Invest 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Kasutatud on väikeettevõtja lühendatud aruande vormi. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse arvelduskontode jääke. Raha kajastatakse bilansis õiglasel 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 Keskpanka 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 õiglasel 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 kulutusi. 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	Lisa nr
	Muud		
Soetamine	2 955 213	2 955 213	
Müük müügihinnas või lunastamine	-16 159	-16 159	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-290 090	-290 090	
Muud	21 501	21 501	
31.12.2018	2 670 465	2 670 465	
Kajastatud õiglases väärtuses	2 670 465	2 670 465	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	242 254	242 254	12
Muud	26 592	26 592	
31.12.2019	2 939 311	2 939 311	

Muud 26592 eurot - väärtpaberiportfelli suurendamine (LHV portfelli kasv arveldusarve arvelt).

Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Võlakirjad	
Soetamine	100 000	100 000
31.12.2018	100 000	100 000
Kajastatud õiglasest väärtuses	100 000	100 000
		Kokku
	Võlakirjad	
31.12.2018	100 000	100 000
Müük müügihinnas või lunastamine	-100 000	-100 000
31.12.2019	0	0

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
Ostud ja parendused	453 784	453 784
Amortisatsioonikulu	-1 164	-1 164
31.12.2018		
Soetusmaksumus	453 784	453 784
Akumuleeritud kulum	-1 164	-1 164
Jääkmaksumus	452 620	452 620
Amortisatsioonikulu	-13 981	-13 981
31.12.2019		
Soetusmaksumus	452 620	452 620
Akumuleeritud kulum	-13 981	-13 981
Jääkmaksumus	438 639	438 639

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 000	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	223	

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB	237 256	15 617	221 639		2,15	euro	15.03.2023
Pikaajalised laenud kokku	237 256	15 617	221 639				
Laenukohustised kokku	237 256	15 617	221 639				

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB	252 553	15 297	237 256		2,15	euro	15.03.2023
Pikaajalised laenud kokku	252 553	15 297	237 256				
Laenukohustised kokku	252 553	15 297	237 256				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	407 312	452 620
Kokku	407 312	452 620

Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019
Müügi eesmärgil ostetud teenused	223
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	223

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	33 228	55 423
Koolituskulud	0	338
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	18
Muud	4 349	9 792
Kokku mitmesugused tegevuskulud	37 577	65 571

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Töötasu aurandeperioodil ei makstud.

Lisa 9 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019
Trahvid, viivised ja hüvitised	623
Maamaks	102
Kokku muud ärikulud	725

Lisa 10 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2019	2018
LHV kahjum VP müügist	-13 037	0
LHV tulu dividendidelt	46 722	0
LHV ootel dividend	2 253	0
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	35 938	-277 035

Realiseeritud kasum-kahjum investeeringutelt (LHV ja SEB väärtpaberiportfellid)

Lisa 11 Intressitulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressitulu hoiustelt	62	208
Intressitulu võlakirjadelt	59 931	40 041
Intressitulu laenudelt	752	1 249
Kokku intressitulud	60 745	41 498

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	21 501
LHV väärtpaberiportfelli ümberhindlus	273 848	0
SEB väärtpaberiportfelli ümberhindlus	-31 595	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	242 253	21 501

Realiseerimata kasum-kahjum LHV ja SEB väärtpaberiportfellis (ümberhindlus aasta lõpu seisuga).

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	0

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019
	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 000

Eraisikust omanikuga on sõlmitud üürileping 01.12.2019. Bilansipäeva seisuga on detsembrikuu üüri tasu 2000 eurot kajastatud nõudena. Nõue laekus 26.01.2020.

Töötasu tegev- ja kõrgemale juhtkonnale aruandeaastal ei makstud ja muid olulisi soodustusi ei tehtud.

Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Sündmused peale aruande kuupäeva ei mõjuta oluliselt osahingu tegevust.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2020

Lindemoor Invest OÜ (registrikood: 14184512) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARI-LY KERN	Juhatuse liige	29.06.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Lindemoor Invest OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Lindemoor Invest OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019, 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 4 kuni 11.

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 asjasepuutuvaid 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 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Alar-Ants Smirnov

Vandeaudiitori number 605

Hansa Audit osaühing

Audiitorettevõtja tegevusloa number 97

Pärnu mnt 377, Tallinn, Harju maakond, 10919

30.06.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Lindemoor Invest OÜ (registrikood: 14184512) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAR-ANTS SMIRNOV	Vandeaudiitor	01.07.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 517 723
Aruandeaasta kasum (kahjum)	243 094
Kokku	3 760 817
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 660 817
Kokku	3 760 817

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2000	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