

2023

aruandeaasta algus: 01.01.2023
aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Lumi Kodud Manufaktuuri OÜ

registrikood: 14271599

aadress: Pärnu mnt 31, Tallinn 10119
e-post: info@lumicapital.eu

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2023 lõppenud aruandeaasta kohta

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
KOONDKASUMIARUANNE	4
FINANTSSEISUNDI ARUANNE.....	5
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	7
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD.....	8
1. Informatsioon aruandva üksuse kohta	8
2. Uued standardid, standardite muudatused ja tõlgendused	8
3. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest	9
4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused	13
5. Finantsriskide juhtimine.....	14
6. Müügitulu	16
7. Müüdnud teenuste kulu	17
8. Mitmesugused tegevuskulud	17
9. Finantstulud ja -kulud	17
10. Nõuded ja ettemaksed.....	17
11. Kinnisvarainvesteeringud.....	18
12. Võlad ja ettemaksed	20
13. Võlakohustised.....	20
14. Osakapital.....	21
15. Tingimuslikud varad ja kohustised.....	21
16. Seotud osapooled	22
17. Finantsinstrumendid – õiglane väärtus	23
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	24
JUHATUSE ALLKIRJAD 2023. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	25

TEGEVUSARUANNE

Lumi Kodud Manufaktuuri OÜ on asutatud eesmärgiga investeerida elukondlikusse kinnisvarasse, rajades ning omades pikaajalise üürile andmise eesmärgiga rajatud kortermajasid. 2017. aastal investeeriti Manufaktuuri projekti Põhja-Tallinnas, kuhu rajati kaks kortermaja kokku 127 korteriga.

Manufaktuuri elukvartalis asuvates Lumi Kodudes on 127 ühe-, kahe- ja kolmetoalist korterit, kuhu on sisse ehitatud integreeritud tehnikaga köök, vannituba koos mööbli ja pesumasinaga. Majade kompleksi kuulub veel parkimismaja, korvpalliplats, pingongi laud ning mänguplatsi ja õunaaiaga avar sisehoov. Aruandeperioodil jätkas Ettevõtte nimetatud kortermajade pikaajalist väljaüürimist.

Aruandeperioodil teenis ettevõtte müügitulu summas 1 209 514 eurot (võrdlusperioodil 1 156 463 eurot) ja puhaskasumit summas 713 379 eurot (võrdlusperioodil 2 667 991 eurot). Varade maht aruandekuupäeva seisuga oli 17 619 346 eurot (võrdlusperioodil 16 989 476 eurot).

Lumi Capital OÜ juhib Lumi Kodud Manufaktuuri OÜ kinnisvarainvesteeringuid ning Ettevõtte tegevust tervikuna. Ettevõtte juhatuses on Lumi Capital OÜ partnerid Martin Rekor ja Maris Prisko. Lumi Kodud Manufaktuuri OÜ osanikud on LHV Varahalduse AS poolt juhitud pensionifondid.

Aastal 2024 jätkab Ettevõtte Manufaktuuri kortermajade pikaajalist väljaüürimist.

Olulisemad finantssuhtarvud	31.12.2023	31.12.2022
ROA (%)	7.2%	18.9%
ROE (%)	10.4%	49.9%
Omakapitali osakaal (%)	40.9%	38.2%

Olulisemate finantsnäitajate valemid:

- ROA (%) = perioodi ärikasum / perioodi keskmine vara x 100%
- ROE (%) = perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital x 100%
- Omakapitali osakaal (%) = omakapital / varad kokku x 100%

Martin Rekor

Juhatuse liige

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KOONDKASUMIARUANNE

<i>Eurodes</i>	<i>Lisa</i>	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Müügitulu	6	1 209 514	1 156 463
Müüdnud teenuste kulu	7	- 247 510	-275 698
Brutokasum		962 004	880 765
Mitmesugused tegevuskulud	8	- 159 464	-111 562
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	12	585 013	2 599 295
Muud ärikulud		- 142 061	-386 544
Muud äritulud		4 704	1 950
Äri kasum		1 250 194	2 983 904
Finantstulud	9	2 848	54
Finantskulud	9	- 539 663	-315 967
Finantstulud ja -kulud kokku		- 536 815	-315 913
Kasum enne tulumaksu		713 379	2 667 991
Aruandeaasta puhaskasum		713 379	2 667 991
Aruandeaasta koondkasum kokku		713 379	2 667 991

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 8-21 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2023 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

<i>Eurodes</i>	<i>Lisa</i>	31.12.2023	31.12.2022
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	10	164 204	142 377
Nõuded ja ettemaksed	11	65 149	62 112
Käibevara kokku		229 353	204 489
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	12	17 389 994	16 784 987
Põhivara kokku		17 389 994	16 784 987
Varad kokku		17 619 346	16 989 476
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	14	156 252	156 252
Võlad ja ettemaksed	13,17	182 719	187 486
Lühiajalised kohustised kokku		338 971	343 738
Pikaajalised kohustised			
Pikaajalised eraldised	13	616 843	539 333
Pikaajalised laenukohustised	14,17	9 464 055	9 620 307
Kokku pikaajalised kohustised		10 080 898	10 159 640
Kohustised kokku		10 419 869	10 503 378
Omakapital			
Osakapital	15	1 671 890	1 771 890
Ülekurss		324 787	344 200
Oma osad	15	0	-386 965
Jaotamata kasum	16	5 202 800	4 756 973
Omakapital kokku		7 199 477	6 486 098
Omakapital ja kohustised kokku		17 619 346	16 989 476

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 8-21 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2023 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

<i>Eurodes</i>	Lisad	Osakapital	Ülekurs	Oma osad	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Seisuga 31.12.2021		1 771 890	344 200		2 088 982	4 205 072
Oma osade tagasiost	15	0	0	- 386 965	0	- 386 965
Aruandeaasta puhaskasum		0	0	0	2 667 991	2 667 991
Aruandeaasta koondkasum kokku						2 667 991
Seisuga 31.12.2022		1 771 890	344 200	- 386 965	4 756 973	6 486 098
Omaosade tühistamine		-100 000	-19 413	386 965	-267 552	0
Aruandeaasta puhaskasum		0	0	0	713 379	713 379
Aruandeaasta koondkasum kokku						713 379
Seisuga 31.12.2023		1 671 890	324 787	0	5 202 800	7 199 477

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 8-21 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2023 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

RAHAVOOGUDE ARUANNE

<i>Eurodes</i>	Lisa	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
Äritegevuse rahavood			
Aruandeaasta puhaskasum		713 379	2 667 991
Puhaskasumi korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	12	- 585 013	-2 599 295
Eraldise kulud	16,13	128 583	386 544
Intressikulu	9	539 663	315 967
Käibekapitali muutused:			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	11	- 3 036	- 3 367
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	13	- 55 840	- 79 900
Rahavood äritegevusest kokku		737 736	687 940
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	12	- 19 994	- 5 692
Rahavood investeerimistegevusest kokku		- 19 994	- 5 692
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	13	- 156 252	- 156 252
Makstud intressid	9	- 539 663	- 315 967
Tasutud omaosade tagasiostmisel	14	0	- 386 965
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		- 695 915	- 859 184
Raha ja rahalähendid perioodi alguses		142 377	319 313
Raha ja rahalähendite muutus		21 827	- 176 936
Raha ja rahalähendid perioodi lõpus		164 204	142 377

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 8-21 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

1. Informatsioon aruandva üksuse kohta

Lumi Kodud Manufaktuuri OÜ on asutatud eesmärgiga investeerida elukondlikusse kinnisvarasse, rajades ning omades pikaajalise üüriandmise eesmärgiga rajatud kortermajasid. 2017. aastal investeeriti Manufaktuuri projekti Põhja-Tallinnas, kuhu rajati kaks kortermaja kokku 127 korteriga. Ettevõtte tegeles aruandeperioodil kortermajade väljaüürimisega.

Ettevõtte registreeritud aadress on Pärnu mnt 31, Tallinn 10119.

Käesoleva raamatupidamise aastaaruande on kinnitanud Ettevõtte juhatus 28.04.2024. Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule peavad majandusaasta aruande täiendavalt heaks kiitma osanikud.

Aruande koostamise alused

Ettevõtte 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud.

2. Uued standardid, standardite muudatused ja tõlgendused

Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutusid ettevõttele kohustuslikuks alates 1. jaanuar 2023:

„Finantsaruannete esitamine“ ja „Olulisuse üle otsustamine“ – IAS 1 ja IFRS 2 muudatused

Muudatuste eesmärk on aidata ettevõtetel avalikustada arvestuspõhimõtete kohta kasulikumat teavet,

- nõudes ettevõtetelt vaid oluliste arvestuspõhimõtete avalikustamist;
- selgitades, et ebaoluliste tehingute, muude sündmuste või tingimustega seotud arvestuspõhimõtted on samuti ebaolulised ega vaja seetõttu avalikustamist, ja
- selgitades, et ka mitte kõik oluliste tehingute, muude sündmuste või tingimustega seotud arvestuspõhimõtted ei ole ettevõtte raamatupidamise aruande seisukohalt olulised.

Rahvusvaheliste Raamatupidamisstandardite Nõukogu muutis ka IFRSi rakendusjuhendit nr 2, lisades juhise ja kaks lisanäidet olulisuse mõiste rakendamise kohta arvestuspõhimõtete avalikustamisel.

Muudatused on kooskõlas mõiste „olulisus“ täpsustatud määratlusega:

„Teave arvestuspõhimõtete kohta on oluline, kui seda koos ettevõtte raamatupidamise aruandes sisalduva muu teabega käsitledes võib mõistlikult eeldada, et see mõjutab otsuseid, mida üldotstarbelise raamatupidamise aruande põhikasutajad selle raamatupidamise aruande alusel teevad“.

Ettevõtte on raamatupidamise aastaaruande koostamisel lähtunud kehtima hakanud muudatustest.

Standardi IAS 8 „Arvestuspõhimõtted, arvestushinnangute muutused ja vead“ muudatused

Muudatustega võetakse kasutusele mõiste „arvestushinnangud“ uus määratlus: selgitatakse, et need on raamatupidamise aruandes esitatud rahalised summad, mille mõõtmisega kaasneb määramatus.

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2023 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

Muudatustega selgitatakse ka arvestuspõhimõtete ja arvestushinnangute vahelist seost: täpsustatakse, et ettevõtte annab arvestushinnangu selleks, et saavutada arvestuspõhimõttega kehtestatud eesmärki.

Muudatused ei avaldanud esmakordsel rakendamisel ettevõtte raamatupidamise aruandele olulist mõju, kuna nendega antakse juhiseid selle kohta, kas muutusi tuleb käsitada hinnangute muutustena, arvestuspõhimõtete muutustena või vigadena.

Seni veel jõustumata standardid, tõlgendused ja olemasolevate standardite muudatused

Järgmised uued ja muudetud standardid kohalduvad pärast 1. jaanuari 2024 algavatele aruandeperioodidele ja lubatud on varasem rakendamine. Ettevõtte ei ole ühtki neist uutest ja muudetud standarditest ennetähtaegselt kasutusele võtnud ja tema hinnangul ei avalda need jõustudes ettevõtte raamatupidamise aruandele olulist mõju.

- „Kohustiste liigitamine lühi- või pikaajaliseks“ (IAS 1 muudatused);
- „Eritingimustega pikaajalised kohustised“ (IAS 1 muudatused);
- „Tarnijate rahastamise kokkulepped“ (IAS 7 ja IFRS 7 muudatused);
- „Rendikohustis müügi-tagasirenditehingutes“ (IFRS 16 muudatused);
- „Vahetatavuse puudumine“ (IAS 21 muudatused)

Ettevõtte hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel Ettevõtte raamatupidamise aruandele olulist mõju.

Ülejäänud uutel standarditel, standardite muudatustel ja tõlgendustel, mis pole veel jõustunud, ei ole eeldatavasti olulist mõju Ettevõtte raamatupidamise aruandele.

3. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest

Alljärgnevalt on esitatud kokkuvõtte käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest. Kirjeldatud arvestuspõhimõtteid on rakendatud järjepidevalt, kui järgnevas tekstis ei ole vastupidist märget.

Olulised arvestuspõhimõtted

Raamatupidamise aastaaruande koostamine

Vara kajastatakse finantsseisundi aruandes, kui on tõenäoline, et Ettevõtte saab tulevikus varast majanduslikku kasu ja kui vara väärtust saab usaldusväärselt mõõta.

Kohustis kajastatakse finantsseisundi aruandes, kui on tõenäoline, et kohustise täitmiseks tuleb loovutada ressursse ja kohustise väärtust saab usaldusväärselt mõõta. Esmalt võetakse varad ja kohustised arvele nende soetusmaksumuses. Varade ja kohustiste edasine arvestamine toimub nii, nagu allpool kirjeldatud.

Arvestus- ja esitusvaluuta

Ettevõtte arvestus- ja esitusvaluuta on euro. Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Välisvaluutatehingute ümberarvestamine

Kõik tehingud, mis tehakse valuutas, mis ei ole arvestusvaluuta, on välisvaluutatehingud.

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2023 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

Välisvaluutatehing arvestatakse ümber arvestusvaluutasse, kasutades algse tehingu kuupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka ametlikku vahetuskurssi. Igal aruandekuupäeval arvestatakse välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustised ümber, kasutades aruandekuupäeva vahetuskurssi.

Rahalistest tehingutest tulenevate valuutakursi vahede kumulatiivne mõju kajastatakse realiseerunud kasumi või kahjumina raha liikumise perioodi kasumi- ja muu koondkasumi aruandes.

Tulu kajastamine

Müügitulu on tulu, mis tekib Ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus. Müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Tehinguhind on kogutasu, mida Ettevõttel on õigus saada lubatud teenuste kliendile üleandmise eest ja millest on maha arvatud kolmandate isikute nimel kogutavad summad. Ettevõtte kajastab müügitulu siis, kui kontroll kauba või teenuse üle antakse üle kliendile.

Ettevõtte müügitulu sisaldab üüritulu ja kommunaal- ja halduskulude vahendamise tasusid (edasimüüdnud teenused). Kasutusrendilepingute üüritulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Kui Ettevõtte lepib üürnikuga kokku rendivabastusperioodis, siis nimetatud kulu kajastatakse samuti rendiperioodi jooksul lineaarselt, vähendades üüritulu. Edasimüüdnud teenuste tulu kajastatakse perioodil, millal kontroll teenuste üle läheb üle kliendile, s.t teenuse osutamise perioodil. Edasimüüdnud tulu kajastatakse brutosummas müügituluna ning samale tulule vastavad kulud müüdnud teenuste kuluna. Ettevõttel puuduvad lepingud, kus periood kliendile lubatud kaupade või teenuste üleandmise ja kliendilt makse saamise vahel oleks pikem kui üks aasta. Sellest tulenevalt ei korrigeeri Ettevõtte tehinguhinda raha ajaväärtuse mõju osas.

Finantsvarad

Ettevõtte kajastab finantsvara oma finantsseisundi aruandes ainult siis, kui Ettevõttest saab vastava instrumendi lepinguline osapool.

Liigitamine

Standardi IFRS 9 rakendusallasse jäävaid finantsvarasid liigitatakse vastavalt nende olemusele järgmistesse kategooriatesse: korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavad, õiglasel väärtusel läbi kasumi või kahjumi mõõdetavad ja õiglasel väärtusel läbi muu koondkasumi mõõdetavad finantsvarad. Liigitamine sõltub finantsvarade lepinguliste rahavoogude tunnustest ja ärimudelist, mille abil Ettevõtte neid juhib. Ettevõtte finantsvarade hulka kuuluvad raha ja raha ekvivalendid ning muud nõuded. Ettevõtte hoiab oma finantsvarasid lepinguliste rahavoogude saamiseks ja lepingulised rahavood koosnevad ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intressi maksetest. Seetõttu mõõdab Ettevõtte oma finantsvarasid korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kajastamine ja kajastamise lõpetamine

Finantsvara võetakse esmasel kajastamisel arvele õiglasel väärtusel. Juhul kui tegu on investeeringuga, mis ei ole õiglasel väärtusel läbi kasumi või kahjumi kajastatav finantsvara, liidetakse õiglasele väärtusele ka finantsvara omandamisega otseselt seotud tehingukulud. Ettevõtte määratleb, mis kategooriasse finantsvara kuulub selle esmasel kajastamisel. Kui see on lubatud ja vajalik, siis hinnatakse finantsvara määratluse asjakohasust iga aruandeperioodi lõpus.

Kõiki tavapärastel tingimustel toimuvaid finantsvara oste ja müüke, st oste ja müüke vastavalt lepingutele, mille kohaselt antakse vara üle ajavahemiku jooksul, mis on kehtestatud õigusaktidega või on konkreetsetel turul kokkuleppeliselt välja kujunenud, kajastatakse tehingupäeval (tehingupäev on kuupäev, mil Ettevõtte võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse). Muudel juhtudel kajastatakse vastavaid tehinguid

tuletisinstrumentidena, kuni jõuab kätte nende arvelduspäev.

Ettevõtte lõpetab finantsvara (või finantsvara osa või sarnaste finantsvarade rühma) kajastamise siis, kui:

- tema õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõpevad;
- ta annab üle õigused finantsvarast tulenevate rahavoogude saamiseks või kui tal säilivad õigused finantsvarast tulenevate rahavoogude saamiseks, kuid ta võtab endale kohustuse need rahavood arvete edasi esitamise kokkuleppe alusel olulise viivitusega kolmandatele isikutele edasi kanda; ja
- ta kas (a) on andnud üle sisuliselt kõik finantsvara omandiga seonduvad riskid ja hüved või (b) ta pole andnud üle ega ka säilitanud sisuliselt kõiki finantsvara omandiga seonduvaid riske ja hüvesid, kuid ta on andnud üle kontrolli finantsvara üle.

Väärtuse langus

Pärast standardi IFRS 9 rakendamist hindab Ettevõtte oma korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavate finantsvaradega seotud eeldatavaid krediidikahjumeid tulevikku vaatava mudeli abil. Väärtuse languse arvestamise meetod sõltub sellest, kas krediidirisk on oluliselt suurenenud või mitte.

Ettevõtte kasutab standardis IFRS 9 sätestatud eeldatava krediidikahjumi mudelit ainult järgmiste finantsvarade puhul: muud nõuded. Eeldatava kahjumi määra aluseks on lepingu tingimused, sealhulgas tagatise väärtus. Bilansipäeva seisuga ei olnud Ettevõttel olulises suuruses muid nõudeid. Raha ja raha ekvivalentide krediidirisk on Ettevõtte hinnangul madal, kui rahalisi vahendeid hoitakse ainult kõrge krediidiiretinguga kohalike ja rahvusvaheliste pankade arvelduskontodel.

Raha ja raha ekvivalendid

Rahana kajastatakse Ettevõtte arvelduskontodel olevaid vahendeid. Raha ekvivalendid on lühiajalised (kuni kolmekuulise tähtajaga) eriti likviidsed investeeringud, mida saab kergesti muuta teadaoleva suurusega rahasummaks ja mille väärtuse muutumise risk on väike. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Enne realiseerimistähtaega tehingu partnerile tehtud maksed kajastatakse ettemaksetena kinnisvarainvesteeringu ostmiseks.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse või arendatakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärgi. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Võrdlusperioodil rakendati õiglase väärtuse määramisel võrdlusmeetodit (sarnaste objektide tehinguhinnad) ning hinnangut korrigeeriti müügiperioodi pikkust arvestavate teguritega. Aruandeperioodil aga lähtuti tulumeetodist ehk diskonteeritud rahavoogude meetodist, eeldades majade välja üürimise jätkamist. Hindaja meetodi vahetuse kasuks oli täiendav info

olemasolu juba mitmeaastase üüriturul tegutsemise näol. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja 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. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest). 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 õiglasest väärtusest (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 bilansikuupäevast; või ettevõttele pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Omakapital

Kui omakapitalis kajastatud osakapital ostetakse tagasi, kajastatakse makstud tasu, sh otseselt seostatavad kulud, omakapitali vähendusena. Tagasiostetud osakud loetakse omaosadeks ning esitatakse omaosade reservis.

.

Tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis Ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Jaotatud kasumi tulumaksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Regulaarselt makstavaid dividende maksustatakse määraga 14/86 dividendide netosummast. Dividendimakseid loetakse regulaarseteks, kui jaotatava kasumi summa ei ületa Ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaksu. Maksimäär 14/86 saab enne 2022. aastal rakendada järgnevalt: (i) 2021. aastal saab seda rakendada ühele kolmandikule 2018. ja 2019. ja 2020. aastal jaotatud kasumist, millelt on makstud tulumaksu. (ii) 2020. aastal saab seda rakendada ühele kolmandikule 2018. ja 2019. aastal jaotatud kasumist, millelt on makstud tulumaksu

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja koondkasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega –kohustisi. Finantsseisundi aruandes ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused

Pärast aruandekuupäeva toimunud sündmused, mis annavad täiendavat informatsiooni Ettevõtte finantsseisundi kohta aruandekuupäeval (korrigeerivad sündmused), võetakse raamatupidamise aruande koostamisel arvesse, korrigeerides aruandes kajastatud summasid.

Olulised aruandekuupäevajärgsed mittekorrigeerivad sündmused avalikustatakse raamatupidamise aruande lisades.

Õiglase väärtuse mõõtmine

Ettevõtte kajastab teatud mittefinantsvarasid, nagu näiteks kinnisvarainvesteeringuid, õiglases väärtuses, mida mõõdetakse iga aruandeperioodi lõpus. Lisaks avalikustatakse Ettevõtte raamatupidamise aruandes korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsinstrumentide õiglase väärtus.

Õiglase väärtus on hind, mida saadaks vara müügil või makstaks kohustise üleandmisel mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärase tehingus. Õiglase väärtuse mõõtmisel eeldatakse, et vara müügi või kohustise üleandmise tehing toimub kas:

- vara või kohustise põhiturul; või
- kui põhiturg puudub, siis vara või kohustise jaoks soodsaimal turul.

Ettevõtte peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule.

Vara või kohustise õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatakse eeldusi, mida turuosalisel kasutaksid vara või kohustise hinna määramisel, eeldades, et turuosalisel tegutsevad oma parimates majanduslikes huvides. Mittefinantsvara õiglase väärtuse mõõtmisel võetakse arvesse turuosalise võimet luua majanduslikke hüvesid, kasutades vara parimal viisil või müües selle turuosalisele, kes kasutaks vara parimal viisil.

Ettevõtte rakendab hindamistehnikaid, mis on konkreetsetes olukorras sobilikud ja mille jaoks on olemas piisavalt õiglase väärtuse mõõtmiseks vajalikke andmeid, kasutades maksimaalselt asjakohaseid jälgitavaid sisendeid ja minimaalselt mittejälgitavaid sisendeid, mis on kogu mõõtmise seisukohast olulised:

- 1. tase — varade või kohustiste (korrigeerimata) noteeritud hinnad aktiivsetel turgudel;
- 2. tase — hindamistehnikad, mille madalaima taseme sisend, mis on kogu mõõtmise seisukohast oluline, on kas otseselt või kaudselt jälgitav;
- 3. tase — hindamistehnikad, mille madalaima taseme sisend, mis on kogu mõõtmise seisukohast oluline, on mittejälgitav.

4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused

Ettevõtte raamatupidamise aruande koostamisel peab juhtkond tegema otsuseid, andma hinnanguid ja rakendama eeldusi, mis mõjutavad aruandes aruandekuupäeva seisuga kajastatud tulusid, kulusid, varasid ja kohustisi ning avalikustatud tingimuslikke kohustisi. Hinnangute ja eelduste olemusliku ebakindluse tõttu võivad tegelikud tulemused hinnangutest erinevaks kujuneda ja seetõttu võivad nendega seotud varade ja kohustiste raamatupidamisväärtused tulevikus märkimisväärtset korrigeerimist vajada.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus

Ettevõtte kajastab oma kinnisvarainvesteeringuid iga aruandekuupäeva seisuga õiglases väärtuses ja õiglase väärtuse muutusi muudes ärituludes või -kuludes. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Ettevõtte sõltumatu hindaja hindas kinnisvarainvesteeringut diskonteeritud rahavoogude meetodil. Kinnisvarainvesteering teenib üüritulu, mistõttu näitab kasutatud meetod alternatiividest kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Rahavoogude prognoos on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäär ja kapitalisatsioonimäär eeldatud arvestades objekti asukohta, tehnilist seisukorda ja üürnike riskitaset.

5. Finantsriskide juhtimine

Ettevõtte riskijuhtimise eest vastutab Ettevõtte juhatus.

Krediidirisk

Krediidirisk on risk, et Ettevõttele tekib rahaline kaotus, kui klient või finantsinstrumendi tehingupartner ei suuda täita oma lepingulisi kohustisi.

Likviidsete vahendite paigutamise ja finantsinstrumentide kauplemisega seotud krediidiriske (vastaspoole krediidiriske) minimeeritakse sellega, et sõlmitakse lepinguid vaid kohalike ja rahvusvaheliste pankade ja muude finantseerimisasutustega, kellel on kõrge krediidireiting.

Maksimaalne krediidirisk on võrdne kõigi finantsseisundi aruandes kajastatud finantsvarade raamatupidamisväärtuste summaga.

Seisuga 31. detsember 2023 oli krediidiriski positsioon järgmine:

Eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Raha ja raha ekvivalendid	164 204	142 377
Nõuded ja ettemaksed	65 149	62 112
Krediidirisk kokku	229 353	204 489

Vabad rahalised vahendid on hoiustatud Eestis tegevusloa alusel tegutsevas krediidasutuses LHV Pank AS (Moody's krediidireiting Baa3).

Nõuete ja ettemaksete koosseisus on 32 505 euro ulatuses maksude ettemaks, mille krediidiriski hindab juhtkond väga madalaks.

Intressimäära risk

Intressimäära risk on risk, et finantsinstrumentide õiglased väärtused või rahavood kõiguvad tulevikus turu intressimäärade muutuste tõttu. Rahavoogude intressimäära risk tekib muutuvate intressimääradega võlakohustistest ja seisneb ohus, et finantskulud suurenevad, kui intressimäärad tõusevad.

Ettevõttel ei ole olulisi intressiteenivaid varasid. Ettevõtte intressimäära risk tuleneb pikaajalistest võlakohustistest (lisa 13).

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2023 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

<i>Eurodes</i>	31.12.2023 bilansiline väärtus	Intressimäär tõuseb 10 baaspunkti Mõju kasumiaruandele
Intressi kandvad pangalaenud	5 820 307	-5 820
Intressi kandvad laenud omanikult	3 800 000	-3 800
Mõju finantskohustistele		0
Mõju kasumiaruandele		-9 620

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk on risk, et Ettevõttel tekib raskusi oma finantskohustiste täitmisega, mille katteks tuleb üle anda raha või muid finantsvarasid. Pikaajaline likviidsusrisk on risk, et Ettevõttel ei ole piisavalt vaba raha või muid likviidsuse allikaid, et katta tuleviku likviidsusvajadust oma äriplaani elluviimiseks ja kohustiste täitmiseks või et Ettevõtte peab seetõttu vabu vahendeid kaasama kiirustades.

Ettevõttel on piisavalt vabu rahalisi vahendeid, et katta kõik olemasolevad kohustised ja ettenähtavad kulud tulevikus.

Allpool esitatud tabel annab ülevaate Ettevõtte finantskohustiste täitmiseks tehtavate maksete lepingulistest tähtaegadest seisuga 31. detsember 2023. Tabelis on esitatud diskonteerimata brutosummad.

<i>Eurodes</i>	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	Kokku	Raamatu- pidamis- väärtus
Seisuga 31.12.2023					
Võlad tarnijatele	28 672	0	0	28 672	28 672
Ostjate ettemaksed	848	0	0	848	848
Intressivõlad	8 444	0	0	8 444	8 444
Muud kreditoorsed võlad	1 593	0	0	1 593	1 593
Eraldised	50 229	0	0	50 229	50 229
Üürnike tagatisrahad	92 932	0	0	92 932	92 932
Eraldised	0	616 843	0	616 843	616 843
Laenukohustis	156 252	9 464 055	0	9 620 307	9 620 307
Finantskohustised kokku	338 971	10 080 898		10 419 869	10 419 869
Seisuga 31.12.2022					
Võlad tarnijatele	28 234	0	0	28 235	28 235
Ostjate ettemaksed	4 619	0	0	4 619	4 619
Intressivõlad	4 222	0	0	4 222	4 222
Muud kreditoorsed võlad	2 539	0	0	2 539	2 539
Eraldised	45 866	0	0	45 866	45 866
Üürnike tagatisrahad	102 006	0	0	102 006	102 006
Eraldised	0	539 333	0	539 333	539 333
Laenukohustis	156 252	9 620 307	0	9 776 559	9 776 559
Finantskohustised kokku	343 738	10 159 640	0	10 503 378	10 503 378

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2023 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

Valuutarisk

Ettevõtte ei ole tehinguid ega positsioone välisvaluutas.

Kapitalijuhtimine

Ettevõtte käsitleb kapitalina omakapitali ja võlakohustusi. Kõik Ettevõtte olulised laenud kiidetakse Ettevõtte juhtkonna poolt heaks enne laenu väljavõtmist. Juhatus kiidab samuti heaks väljatöötatava finantsvõimenduse strateegia, pidades silmas seda, et (i) tagatakse Ettevõtte jätkusuutlikkus, et omakorda tagada tulud osanikele ja hüved huvirühmadele ning (ii) töötatakse välja optimaalne kapitalistruktuur kapitali kulu vähendamiseks.

Kapitali juhtimisel jälgib juhatus laenuvahendite ja omakapitali osakaalu kapitalis. Ettevõtte jaoks on kapital nii võlakohustused (lisa 13) miinus raha ja raha ekvivalendid (lisa 10) kui ka omakapital (lisa 14). Saavutatud võlakohustuste suhe omakapitali vastab olulises osas juhtkonna ootuste vahemikule.

<i>Eurodes</i>	31.12.2023	31.12.2022
Võlakohustused kokku	9 620 307	9 776 559
Miinus: raha ja raha ekvivalendid	164 204	142 377
Netovõlg	9 456 103	9 634 182
Omakapital	7 199 477	6 486 098
Kokku kapital	16 655 580	16 120 280
Netovõla suhe omakapitali	1.31	1.49
Netovõla suhe kogu kapitali	0.57	0.60

Ettevõtte on rahastatud omakapitaliga ning pikaajalise omaniku ja pangalaenuga.

6. Müügitulu

<i>Eurodes</i>	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
Üüritulu korteritelt	919 634	856 577
Üüritulu lisapindadelt	38 362	36 062
Edasimüüdud teenused	251 518	263 824
Kokku	1 209 514	1 156 463

<i>Eurodes</i>	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
Eesti	1 209 514	1 156 463
Kokku	1 209 514	1 156 463

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2023 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

7. Müüdnud teenuste kulu

<i>Eurodes</i>	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
Kommunaalkulud	-135 516	-159 978
Halduskulud	-111 994	-115 720
Kokku	-247 510	-275 698

8. Mitmesugused tegevuskulud

<i>Eurodes</i>	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
Juhtimisteenus	-64 452	-63 778
Müügi- ja turunduskulud	-9 662	-7 007
Raamatupidamiskulu ja auditi kulud	-16 610	-16 307
Kinnisvara hindamine	-2 654	-2 855
Remondikulu	-48 882	-11 083
Konsultatsiooniteenused	-7 496	-1 232
Muud tegevuskulud	-9 708	-9 300
Kokku	-159 464	-111 562

9. Finantstulud ja -kulud

<i>Eurodes</i>	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
Intressitulu pangahoiustelt	2 848	54
Intressikulu saadud laenudelt	-539 663	-315 967
Kokku	-536 815	-315 913

Intressikulu koosneb omaniku laenult arvestatud intressist 254 811 eurot ja pangalaenu intressist 284 852 eurot.

10. Nõuded ja ettemaksed

<i>Eurodes</i>	31.12.2023	31.12.2022
Lühiajalised nõuded		
Nõuded ostjatele	30 459	32 369
Muud nõuded	34 690	29 743
Lühiajalised nõuded kokku	65 149	62 112

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2023 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

11. Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2023 on Ettevõtte teinud investeeringud järgmisesse kinnisvarainvesteeringusse:

Eurodes

Nimetus	Asukoht	Korterite arv	Ehitus- aasta	Omanda- mise aeg	Soetus- maksumus	Turuväärtus
Manufaktuuri 14, 16, 22	Tallinn, Eesti	127	2019	05.2019	12 089 442	17 389 994
Kokku					12 089 441	17 389 994

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutes toimunud muutused:

Eurodes

Perioodi algsaldo 31.12.2021	14 180 000
Parendused	5 692
Kasum õiglase väärtuse muutusest	2 599 295
Perioodi saldo 31.12.2022	16 784 987
Parendused	19 994
Kasum õiglase väärtuse muutusest	585 013
Perioodi saldo 31.12.2023	17 389 994

Ettevõtte kasumiaruandes kajastuvad muuhulgas alljärgnevad kinnisvarainvesteeringutega seotud tulud ja kulud ning saldod:

	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
<i>Eurodes</i>		
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu	919 634	892 639
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-247 510	-111 562

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on saadud tulumeetodil ehk diskonteeritud rahavoogude meetodil, eeldades majade välja üürimise jätkamist.

2023

Nimetus	Asukoht	Korterite arv	Õiglase väärtus	Eeldatav üüritulu aastas	Diskonto- määr	Keskmine üürihind €/m2/kuu	Kap. määr
Manufaktuuri 14, 16, 22	Tallinn, Eesti	127	17 389 994	961 511	7,0%	14,38	5,0%
Kokku			17 389 994	1 022 438			

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2023 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

2022

Nimetus	Asukoht	Korterite arv	Õiglase väärtus	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Keskmine üürihind €/m2/kuu	Kap. määr
Manufaktuuri 14, 16, 22	Tallinn, Eesti	127	16 784 987	1 022 438	6,6%	13,63	5,0%
Kokku			16 784 987	1 022 438			

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmistel eeldustel:

- Üüritulu: vastavalt tegelikele üürilepingutele, arvestades eeldatavat indekseerimist.
 - Vakantsus: arvestuslik vakantsusmäär võimaliku üürnike vahetumise ning üüri mittelaekumiste puhuks.
 - Kapitalisatsioonimäär: põhineb eeldataval tootlustasemel eeldatava hoiuperioodi lõpus, sarnaste tehingute tulumäärade põhjal.
- Diskontomäär: kapitalisatsioonimäär kohandatuna kasvumääraga.

Sõltumatu ekspert on koostanud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüsi, mille tulemusena on leitud, et juhul, kui üüritulu muutuks +/-10%, muutuks objektide õiglase väärtus +1 880 000 / -1 880 000 eurot. Juhul kui õiglase väärtuse leidmisel kasutatud diskontomäär muutuks +/- 0,5pp, muutuks objektide õiglase väärtus -360 000 / + 380 000 eurot. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringud, mida kajastatakse seisuga 31. detsember 2023 õiglasel väärtusel, on mõõdetud tasemel 3. Samu põhimõtteid on kasutatud ka eelnevatel aruandlusperioodidel.

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2023 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

12. Võlad ja ettemaksed

<i>Eurodes</i>			
	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
Lühiajalised võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		28 672	28 234
Ostjate ettemaksed		848	4 619
Intressivõlad		8 444	4 222
Muud võlad		1 593	2 539
Eraldised	16	50 229	45 866
Üürnike tagatisrahad		92 932	102 006
Lühiajalised võlad ja ettemaksed kokku		182 719	187 486
Pikaajalised võlad ja ettemaksed			
Pikaajalised eraldised	16	616 843	539 333
Pikaajalised võlad ja ettemaksed kokku		616 843	539 333

Seisuga 31.12.2023 on edukustasu eraldis kajastatud lühiajalise võlana 50 229 eurot ja 616 843 eurot pikaajalise võlana. Lühiajaline edukustasu arvutus tuleneb jooksva ärikasumi tasemest üle eelistootluse. Pikaajaline edukustasu arvutus tuleneb kinnisvarainvesteeringu vara väärtuse kasvust. Edukustasu väljamakseid aruandeaastal tehti 46 709 eurot ja edukustasu kulu kokku oli 128 583 eurot.

13. Võlakohustised

<i>Eurodes</i>	Saldo 31.12.2023	<1 aasta	1 – 5 aasta	>5 aasta	Täht- aeg	Intressimäär
Lühiajalised võlakohustised						
Pangalaen	156 252	156 252	0	0	2023	2,63%
Lühiajalised võlakohustised kokku	156 252	156 252	0	0		
Pikaajalised võlakohustised						
Omanikulaen	3 800 000	0	3 800 000	0	2026	5%
Pangalaen	5 664 055	0	5 664 055	0	2026	2,63%
Pikaajalised võlakohustised kokku	9 464 055	0	9 464 055	0		
Lühi- ja pikaajalised võlakohustised kokku	9 620 307	156 252	9 620 307	0		

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2023 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

<i>Eurodes</i>	Saldo	<1 aasta	1 – 5 aasta	>5 aasta	Täht- aeg	Intressimäär
	31.12.2022					
Lühiajalised võlakohustised						
Pangalaen	156 252	156 252	0	0	2022	2,63%
Lühiajalised võlakohustised kokku	156 252	156 252	0	0		
Pikaajalised võlakohustised						
Omanikulaen	3 800 000	0	3 800 000	0	2026	5%
Pangalaen	5 820 307	0	5 820 307	0	2026	2,63%
Pikaajalised võlakohustised kokku	9 620 307	0	9 620 307	0		
Lühi- ja pikaajalised võlakohustised kokku	9 776 559	156 252	9 776 559	0		

Seisuga 31.12.2023 sisaldasid pikaajalised laenukohustised laenu omanikult 3 800 000 eurot ja pangalaenu 5 664 055 eurot. Omaniku laenu tagasimaksetähtaeg on 21.12.2026 ning intressimäär on 5,0% aastas ja aasta arvestuslik intress oli 254 811 eurot.

Seisuga 31.12.2023 oli panga kasuks seatud hüpoteek kinnistule asukohaga Harju maakond, Tallinn, Manufaktuuri tn 14 ja 16 ja 22. Vastava kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus on 17 389 994 eurot (lisa 12).

14. Osakapital

<i>Eurodes</i>	31.12.2023	31.12.2022
LHV PENSIONIFOND L	1 253 916	1 328 916
LHV PENSIONIFOND XL	334 378	354 378
LHV PENSIONIFOND M	83 596	88 596
Kokku	1 671 890	1 771 890

2022 aastal toimus oma osade tagasiost nimiväärtuses 100 000 eurot. Omaosade tagasiostul tehti väljamakse 386 965 eurot. 2023 aastal toimus ühingu osakapitali vähendamine 100 000 euro võrra ühingu kuuluva oma osa nimiväärtusega 100 000 eurot täies ulatuses tühistamise teel.

15. Tingimuslikud varad ja kohustised

Seisuga 31. detsember 2023 ei olnud Ettevõttel pooleliolevaid kohtuasju.

Seisuga 31. detsember 2023 ei olnud Ettevõttel tingimuslikke varasid.

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2023 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

Tingimuslik tulumaksukohustus

<i>Eurodes</i>	31.12.2023	31.12.2022
Ettevõtte jaotamata kasum	5 202 800	4 756 973
Potentsiaalne tulumaksukohustus	1 040 560	951 395
Dividendidena on võimalik välja maksta	4 162 240	3 805 578

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit aruandekuupäeva seisuga. Potentsiaalse tulumaksukohustuse arvutamisel on rakendatud maksumäära 20/80.

16. Seotud osapooled

Saldod seotud osapooltega:

<i>Eurodes</i>	Kohustised 31.12.2023	Kohustised 31.12.2022
Seisuga 31.12.2023		
Omanikud	4 475 517	4 389 421
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	455	206

Kohustised omanikele sisaldavad laenukohustist summas 3 800 000 eurot (2022.a. 3 800 000 eurot) ja arvestuslikku intressi 8 444 eurot (2022.a. 4 222 eurot) ning edukustasu eraldist 616 843 eurot (2022.a. 585 199 eurot). Omaniku laenu intressimäär on 5,0% aastas.

Ostud seotud osapooltelt:

<i>Eurodes</i>	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted – juhtimisteenus	64 452	64 787
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted – haldusteenus	29 925	27 759
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted – muud ostud	8 339	4 355
Edukustasu	128 583	386 544
Kokku	231 229	483 445

Müügid seotud osapooltele:

<i>Eurodes</i>	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted – muud müügid	1 055	0
Kokku	1 055	0

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2023 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

Finantstulud ja -kulud seotud osapooltelt:

<i>Eurodes</i>	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Intressikulu omaniku laenult	254 811	192 639
Kokku	254 811	192 639

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud tasu ega ka antud muid soodustusi ja hüvitisi.

17. Finantsinstrumendid – õiglane väärtus

Ettevõtte hinnangul ei erine finantsseisundi aruandes korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade ja kohustuste õiglased väärtused oluliselt seisuga 31. detsember 2023 ja 31. detsember 2022 ettevõtte finantsseisundi aruandes kajastatavatest jääkväärtustest ning sellest tulenevalt ei ole õiglaseid väärtuseid esitatud.

<i>Eurodes</i>	Bilansiline väärtus	
	31.12.2023	31.12.2022
Finantsvarad		
Raha ja raha ekvivalendid	164 204	142 377
Nõuded ja ettemaksed	65 149	62 112
Finantskohustised		
Võlad ja ettemaksed	182 719	726 819
Võlakohustised	10 237 150	9 776 559

Õiglane väärtus

Ettevõtte kõik finantsvarad ja -kohustised on kajastatud finantsseisundi aruandes.

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2023 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eurodes

Jaotamata kasum 31.12.2023 seisuga	5 202 800
------------------------------------	-----------

Juhatus teeb ettepaneku jaotada lõppenud majandusaasta jaotamata kasum järgnevalt:

Eelmiste perioodide jaotamata kasumisse	5 202 800
---	-----------

/digitaalselt allkirjastatud/

/digitaalselt allkirjastatud/

Martin Rekor
juhatuse liige
29. aprill 2024

Maris Prisko
juhatuse liige
29. aprill 2024

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2023 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

JUHATUSE ALLKIRJAD 2023. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame Lumi Kodud Manufaktuuri OÜ 2023. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

/digitaalselt allkirjastatud/

/digitaalselt allkirjastatud/

Martin Rekor
juhatuse liige
29. aprill 2024

Maris Prisko
juhatuse liige
29. aprill 2024

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.04.2024

Lumi Kodud Manufaktuuri OÜ (registrikood: 14271599) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARIS PRISKO	Juhatuse liige	29.04.2024
MARTIN REKOR	Juhatuse liige	29.04.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Lumi Kodud Manufaktuuri OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Lumi Kodud Manufaktuuri OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2023, koondkasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas olulist informatsiooni arvestuspõhimõtete kohta.

Meie arvates kajastab eespool mainitud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud.

Arvamuse alus

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

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

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

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

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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandlusstandarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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/
Lembi Uett
Vandeaudiitori number 566

/digitaalselt allkirjastatud/
Brenda Heinla
Vandeaudiitori number 748

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Tallinn, 30. aprill 2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Lumi Kodud Manufaktuuri OÜ (registrikood: 14271599) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LEMBI UETT	Vandeaudiitor	30.04.2024
BRENDA HEINLA	Vandeaudiitor	30.04.2024

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1209514	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@lumicapital.eu