

2022

aruandeaasta algus: 01.01.2022
aruandeaasta lõpp: 31.12.2022
ärinimi: VH KV 002 OÜ

registrikood: 16081029
aadress: Tartu mnt 2, Tallinn, Harjumaa 10145
e-post: re@lhv.ee

VH KV 002 OÜ

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2022 lõppenud aruandeaasta kohta

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
KOONDKASUMIARUANNE	5
FINANTSSEISUNDI ARUANNE	6
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	7
RAHAVOOGUDE ARUANNE	8
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	9
1. Informatsioon aruandva üksuse kohta	9
2. Uued ja muudetud standardid, tõlgendused ja olemasolevate standardite muudatused	9
3. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest	10
4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused	15
5. Finantsriskide juhtimine	15
6. Müügitulu	17
7. Müüdud teenuste kulu	18
8. Mitmesugused tegevuskulud	18
9. Finantstulud ja -kulud	18
10. Raha ja raha ekvivalendid	18
11. Nõuded ja ettemaksed	19
12. Kinnisvarainvesteeringud	19
13. Võlad ja ettemaksed	20
14. Laenukohustised	21
15. Osakapital	21
16. Tingimuslikud varad ja kohustised	21
17. Seotud osapooled	22
18. Finantsinstrumendid – õiglane väärtus	22
19. Sündmused pärast aruandekuupäeva	22
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	23
JUHATUSE ALLKIRJAD 2022. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	24

TEGEVUSARUANNE

VH KV 002 OÜ on LHV pensionifondidele M, L ja XL kuuluva kinnisvara haldamiseks loodud ettevõtte, mis omab Harjumaal Rae vallas Jüri alevikus Kesk tee 10, 10a ja 12 kinnistutel paiknevaid *stock-office* tüüpi ärihooneid. Ettevõtte põhitegevusalaks on endale kuuluva kinnisvara väljaüürimine.

LHV pensionifondide varavalitsejaks on LHV Varahaldus AS, kes juhib mh ka VH KV 002 OÜ kinnisvarainvesteeringut. Ettevõtte juhatuse liige Rait Riim on LHV Varahaldus AS kinnisvarainvesteeringute juht. Kinnisvaraühtingut juhitakse kooskõlas nii kehtivate õigusaktide, fondivalitseja kui kinnisvaraühtingu osaniku otsustega, põhikirja ja heade äritavadega eesmärgiga maksimeerida kinnisvaraühtingu osaniku tulu ning kinnisvaraühtingu vara väärtust. 2022. majandusaastal lisandus uus juhatuse liige Avo Rõõmussaar.

Ettevõtte soetas Kesk tee 10, 10a, 12, Jüri alevik kinnisvarainvesteeringu 30.11.2020. Majandusaasta jooksul tegeles ettevõtte hoonetes paiknevate pindade väljaüürimisega. Sama põhitegevusega plaanib ettevõtte jätkata ka 2023. aastal. 2022. aastal kaasas ettevõtte kõrgema omakapitali tootluse saavutamise eesmärgil pangalaenu. Sellega seonduvalt maksti tagasi osa omanikulaenust ja 2023. aastal jätkub omakapitali vähendamine.

Vara juhtimisel lähtub ettevõtte LHV Grupi jätkusuutlikkuse põhimõtetest. Hoonetes on läbi viidud jätkusuutlikkuse hindamine sõltumatu eksperdi poolt vastavalt rahvusvahelise BREEAM kriteeriumitele. Hindamistulemuste kohaselt väljastati hoonetele BREEAM In-Use rohesertifikaadid, sh Kesk tee 10a omandas „Very good“ ning Kesk tee 10 ja 12 hooned „Good“ taseme tunnustused. Ettevõtte plaanib edaspidi hooneid järkjärguliselt parendada, et tagada nende jätkusuutlikkus ja konkurentsivõime pikaajakselt. Ettevõtte soov on vähendada oma negatiivset mõju looduskonnale ja panustada positiivse sotsiaalse mõju loomisesse. Kuna saame juhtida ainult seda, mida oskame mõõta, oleme seadnud prioriteediks äritegevuse jätkusuutlikkuse täpsema mõõtmise ning liikumise selgete eesmärkide suunas, et veelgi parandada hoone energiatõhusust. Suurendamaks hoone jätkusuutlikkust paigaldati 2022. aastal Kesk tee 10 ja Kesk tee 12 hoonete katusele päikesepaneelid. Energiat tootma hakkasid päikesepaneelid 2023. aastal, mil esimese kahe kuuga oli toodetud energiat 1,8 MWh.

2022. aastal iseloomustas üldist majanduskeskkonda majanduslangus ja kõrge inflatsioon. Inflatsiooni tõttu on oodata hoone haldus- ja hoolduskulude kasvu. Euroopa keskpanga andmetel pärsivad 2023. aasta alguses majandusaktiivsust jätkuvalt sõda Ukrainas, hoogne inflatsioon ja maailmamajanduse nõrkus, kuid palkade tõusu, hinnatõusu aeglustumise ja oodatava tarbimise suurenemise tõttu peaks ka majandus elavnema. Ettevõtte äritegevus on minimaalselt mõjutatud hooajalistest teguritest, kuna äritegevust iseloomustab pikaajaline kinnisvara väljarentimine ja stabiilne üüritulu. Üks suurimaid majanduskeskkonnast tulenevaid riske ettevõtte jaoks on kallinev intressikeskkond, mis EURIBOR-i tõusu kaudu 2023. aastal suurendab igakuisid finantskulusid tulenevalt objekti osalisest finantseeritusest pangalaenuga. Sellest mõjutatuna muutub ka omanikulaenu intress ning alates 31.05.2023 on see 8,0% (eelnevalt 4,3%).

Käesoleva aruande koostamise hetkel ei ole Ukrainas toimuv sõjategevus ettevõttele otsest mõju avaldanud ning sama võib oodata ka ettevõtte edasise majandustegevuse osas.

Finantssuhtarvud	2022	2021
Puhaskasum	250 270	1 051 575
Kohustiste osatähtsus koguvarast (%)	62,98%	57,34%
Varade tootlus (ROA)	3,34%	17,77%
Omakapitali tootlus (ROE)	9,02%	41,66%

Kohustiste osatähtsus koguvarast (%) = kohustised / varad x 100

ROA (%) = puhaskasum (-kahjum) / varad kokku x 100

ROE (%) = puhaskasum (-kahjum) / omakapital kokku x 100

Rait Riim

Juhatuse liige

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KOONDKASUMIARUANNE

<i>Eurodes</i>	<i>Lisa</i>	31.12.2022	21.10.2020 - 31.12.2021
Müügitulu	6	702 526	654 350
Müüdnud teenuste kulu	7	-313 017	-173 175
Brutokasum		389 509	481 175
Mitmesugused tegevuskulud	8	-65 264	-43 750
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	12	31 828	769 139
Muud äritulud		39 183	2 166
Muud ärikulud		-9	-221
Ärikasum		395 247	1 208 509
Intressitulud	9	57	24
Intressikulud	9	-142 234	-156 958
Finantskulud	9	-2 800	0
Finantstulud ja -kulud kokku		-144 977	-156 934
Kasum enne tulumaksu		250 270	1 051 575
Aruandeaasta puhaskasum		250 270	1 051 575
Aruandeaasta koondkasum kokku		250 270	1 051 575

Lisad lehekülgedel 9 kuni 22 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

<i>Eurodes</i>	<i>Lisa</i>	31.12.2022	31.12.2021
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	5, 10	1 673 015	326 019
Nõuded ja ettemaksed	5, 11	43 258	30 349
Käibevara kokku		1 716 273	356 368
Kinnisvarainvesteeringud			
Kinnisvarainvesteeringud	12	5 778 381	5 560 000
Kinnisvarainvesteeringud kokku		5 778 381	5 560 000
Varad kokku		7 494 654	5 916 368
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	5, 13	127 952	49 936
Laenukohustised	14	56 000	0
Lühiajalised kohustised kokku		183 952	49 936
Pikaajalised kohustised			
Tagatisrahad	5, 13	42 357	32 357
Laenukohustised	14	4 494 000	3 310 000
Pikaajalised kohustised kokku		4 536 357	3 342 357
Kohustised kokku		4 720 309	3 392 293
Omakapital			
Osakapital	15	1 472 500	5 000
Ülekurss	15	0	1 467 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		1 051 575	0
Aruandeaasta kasum	16	250 270	1 051 575
Omakapital kokku		2 774 345	2 524 075
Omakapital ja kohustised kokku		7 494 654	5 916 368

Lisad lehekülgedel 9 kuni 22 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	<i>Lisa</i>	Osakapital	Ülekurss	Jaotamata kasum/ kahjum	Omakapital kokku
Sissemakstud omakapital - emiteeritud osakud	15	2 500	0	0	2 500
Seisuga 21.10.2020		2 500	0	0	2 500
Emiteeritud osakapital	15	2 500	1 467 500	0	1 470 000
Aruandeaasta puhaskasum		0	0	1 051 575	1 051 575
Aruandeaasta koondkasum kokku					
Seisuga 31.12.2021		5 000	1 467 500	1 051 575	2 524 075
Fondiemissioon ülekursi arvelt	15	1 467 500	-1 467 500	0	0
Aruandeaasta puhaskasum		0	0	250 270	250 270
Aruandeaasta koondkasum kokku					
Seisuga 31.12.2022		1 472 500	0	1 301 845	2 774 345

Lisad lehekülgedel 9 kuni 22 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

RAHAVOOGUDE ARUANNE

<i>Eurodes</i>	<i>Lisa</i>	31.12.2022	31.12.2021
Äritegevuse rahavood			
Aruandeaasta puhaskasum		250 270	1 051 575
Puhaskasumi korrigeerimised:			
Finantstulud/kulud		145 034	0
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	12	-31 828	-769 139
Käibekapitali muutused:			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	11	-12 909	-27 849
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	13	88 016	82 293
Laekunud intressid			0
Rahavood äritegevusest kokku		438 583	336 880
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused	12	-186 553	-4 790 861
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-186 553	-4 790 861
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	14	2 800 000	3 310 000
Saadud laenude tagasimaksed		-1 560 000	0
Laenuintresside maksed		-142 234	0
Laenude teenustasude maksed		-2 800	0
Laekunud osakute emiteerimisest	15	0	1 470 000
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		1 094 966	4 780 000
Rahavood kokku		1 346 996	326 019
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		326 019	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1 673 015	326 019

Lisad lehekülgedel 9 kuni 22 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

1. Informatsioon aruandva üksuse kohta

VH KV 002 OÜ asutati 21.10.2020 aadressil Kesk tee 10, 10a ja 12, Jüri asuvate kinnistute ja nendel asuvate hoonete haldamiseks. LHV pensionifondide varavalitsejaks on LHV Varahaldus AS, kes juhib mh ka VH KV 002 OÜ kinnisvarainvesteeringut. Ettevõtte juhatuse liige Rait Riim on LHV Varahaldus AS kinnisvarainvesteeringute juht. Kinnisvaraühingut juhitakse kooskõlas kehtivate õigusaktide, fondivalitseja kui kinnisvaraühingu osaniku otsustega, põhikirja ja heade äritavadega eesmärgiga maksimeerida kinnisvaraühingu osaniku tulu ning kinnisvaraühingu vara väärtust.

Asutamisel oli ettevõtte ainuomanik Aktsiaselts LHV Varahaldus ning 2022. a lõpu seisuga jagunes osakapital järgmiselt: LHV Pensionifond M 206 150 eurot, LHV Pensionifond L 1 089 650 eurot ja LHV Pensionifond XL 176 700 eurot.

Ettevõtte registreeritud aadress on Tartu mnt 2, Tallinn 10145.

Käesoleva raamatupidamise aastaaruande on kinnitanud Ettevõtte juhatus 31.05.2023. Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule peavad majandusaasta aruande täiendavalt heaks kiitma osanikud.

Aruande koostamise alused

Ettevõtte 31. detsembril 2022 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud.

2. Uued ja muudetud standardid, tõlgendused ja olemasolevate standardite muudatused

Seni veel jõustumata standardid, tõlgendused ja olemasolevate standardite muudatused

Järgmised uued standardid, tõlgendused ja muudatused 31. detsembril 2021 lõppenud aruandeperioodile veel ei kohaldunud ja seetõttu pole neid käesoleva aruande koostamisel rakendatud. Ettevõtte kavatseb neid rakendada siis, kui see muutub kohustuslikuks

„Finantsarunnete esitamine“ – IAS 1 muudatused

Muudatustega selgitatakse, et kohustiste liigitamine lühi- või pikaajaliseks põhineb üksnes ettevõtte õigusel edasi lükata arveldamist aruandeperioodi lõpus. Ettevõtte õigus lükata arveldamist edasi vähemalt 12 kuud alates aruandekuupäevast ei pea olema tingimusteta, vaid sellel peab olema sisu. Klassifikatsiooni ei mõjuta juhtkonna kavatsused ega ootused selle kohta, kas ja millal ettevõtte oma õigust kasutab. Muudatustega selgitatakse ka olukordi, mida peetakse kohustise lõpetamiseks. Muudatusel ei ole olulist mõju Ettevõtte finantsaruannetele.

„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“.

„Materiaalsed põhivarad“ – IAS 16 muudatused

IAS 16 muudatused nõuavad, et saadud tulu toodetud esemete müügist, mil materiaalne põhivara on viimisel asukohta ja seisukorda, mis on vajalik selleks, et see saaks ettenähtud viisil töötada, tuleb kajastada kasumiaruandes koos nende toodetud esemeteks tehtud kulutustega ning ettevõtte peab mõõtma nende kulude suurust vastavalt IAS 2 mõõtmisnõuetele. Muudatusi tuleb rakendada tagasiulatuvalt, kuid ainult nende materiaalsete põhivara objektide suhtes, mis viiakse sellisesse asukohta ja seisukorda, mis on vajalik selleks, et need saaksid ettenähtud viisil töötada kõige varasema perioodi alguses või pärast seda, mil ettevõtte muudatusi esmakordselt rakendab. Muudatuse esialgse rakendamise kumulatiivset mõju kajastatakse jaotamata kasumis (või vajaduse korral mõne muu asjakohase omakapitali kirjel) algsaldo korrigeerimisena selle varaseima perioodi algusel (kui see on vajalik).

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

Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2023 või hiljem; rakendatakse edasiulatuvalt. Lubatud on varasem rakendamine. Muudatustega võetakse kasutusele mõiste „arvestushinnangud“ uus määratlus: selgitatakse, et need on raamatupidamise aruandes esitatud rahalised summad, mille mõõtmisega kaasneb määramatus. Muudatustega selgitatakse ka arvestuspõhimõtete ja arvestushinnangute vahelist seost: täpsustatakse, et ettevõtte annab arvestushinnangu selleks, et saavutada arvestuspõhimõttega kehtestatud eesmärgi.

Muudatused ei avalda eeldatavasti ettevõttele olulist mõju, kuna nendega antakse juhiseid selle kohta, kas muutusi tuleb käsitada hinnangute muutustena, arvestuspõhimõtete muutustena või vigadena.

Ülejäänud uutel standarditel, standardite muudatustel ja tõlgendustel, mis veel ei kehti, 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. Esialgu 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.

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 büroopindadelt ja kommunaal- ja halduskulude vahendamise tasusid (edasimüüdud teenused). Kasutusrendilepingute üüritulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Kui Ettevõtte lepib üürnikega kokku rendivabastusperioodis, siis nimetatud kulu kajastatakse samuti rendiperioodi jooksul lineaarselt, vähendades üüritulu. Edasimüüdud teenuste tulu kajastatakse perioodil, millal kontroll teenuste üle läheb üle kliendile, s.t teenuse osutamise perioodil. Edasimüüdud tulu kajastatakse brutosummas müügituluna ning samale tulule vastavad kulud müüdud 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 Ettevõtte saab vastava instrumendi lepinguline osapool.

Liigitamine

Standardi IFRS 9 rakendusallas 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 tavapärasel 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 konkreetset 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 krediitkahjumeid tulevikku vaatava mudeli abil. Väärtuse languse arvestamise meetod sõltub sellest, kas krediidirisk on oluliselt suurenenud või mitte.

Ettevõtte kasutab standardis IFRS 9 sätestatud eeldatava krediitkahjumi mudelit ainult järgmiste finantsvarade puhul: nõuded ja ettemaksed. Eeldatava kahjumi määra aluseks on lepingu tingimused, sealhulgas tagatise väärtus. Nõuetele ostjate vastu, kus puudub oluline finantseerimise komponent, rakendab Ettevõtte IFRS 9 järgi lubatud lihtsustatud lähenemist ning arvestab nõuete allahindlust nõuete pikkuse oodatava krediitkahjumina nõuete esmasel kajastamisel. Aruandekuupäeva seisuga moodustasid Ettevõtte nõuded ja ettemaksed üürnike vastu väheolulise osa: 0,4% varadest ja 76% ühe kuu üüritulust. Raha ja raha ekvivalentide krediidirisk on Ettevõtte hinnangul madal, kuna rahalisi vahendeid hoitakse ainult kõrge krediitdireitinguga 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.

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 kasutuseesmäärke. 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. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase rendituluse (sh rent m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäär valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri, mitte aga varade struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel; 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.

Kohustised

Kohustisi, mille hulka kuuluvad võlad tarnijatele, maksuvõlad, viitvõlad ja üürnikelt saadud tagatisrahad, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Tulevaste perioodide ettemakstud tulused kajastatakse kohustiste all. Kohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast või kui Ettevõtte pole tingimusteta õigust lükata kohustise tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates aruandekuupäevast. Finantskohustise kajastamine lõpetatakse lepingus määratletud kohustuse täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

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 kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses). Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte 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.

Eraldised

Eraldis kajastatakse siis, kui Ettevõtte on möödunud sündmusest tulenev eksisteeriv kohustus (juriidiline või faktiline), on tõenäoline, et selle kohustuse täitmise tulemusena majanduslikku kasu sisaldavad ressursid vähenevad, ja kohustuse summa on usaldusväärselt hinnatav.

Eraldised vaadatakse üle igal aruandekuupäeval ja nende väärtust korrigeeritakse, et need väljendaksid antud hetke kõige põhjendatumat hinnangut. Kui raha ajaväärtuse mõju on oluline, siis kajastatakse eraldisena kohustuse täitmiseks eeldatavalt vajalike kulutuste nüüdisväärtus.

Tingimuslikud varad ja kohustised

Tingimuslikku kohustist ei kajastata finantsseisundi aruandes. Tingimuslik kohustis avalikustatakse, välja arvatud juhul, kui majanduslikku kasu sisaldavate ressursside vähenemise võimalus on äärmiselt vähetõenäoline.

Tingimuslikku vara ei kajastata finantsseisundi aruandes. Tingimuslik vara avalikustatakse, kui majandusliku kasu saamine on tõenäoline.

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 alates 2019. aastast 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. Maksumäär 14/86 saab enne 2021. aastat rakendada järgnevalt: (i) 2019. aastal saab seda rakendada ühele kolmandikule 2018. aastal jaotatud kasumist, millelt on makstud tulumaksu ja (ii) 2020. aastal saab seda rakendada ühele kolmandikule 2018. ja 2019. aastal jaotatud kasumist, millelt on makstud tulumaksu.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. 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.

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 konkreetses 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 madalama taseme sisend, mis on kogu mõõtmise seisukohast oluline, on kas otseselt või kaudselt jälgitav;
- 3. tase — hindamistehnikad, mille madalama 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 tingimuslike kohustisi. Hinnangute ja eelduste olemusliku ebakindluse tõttu võivad tegelikud tulemused hinnangutest erinevaks kujuneda ja seetõttu võivad nendega seotud varade ja kohustiste raamatupidamisväärtused tulevikus märkimisväärset korrigeerimist vajada.

Raamatupidamishinnangud

Juhtkond annab oma hinnanguid, lähtudes kogemustest ning faktidest, mis on saanud talle teatavaks hiljemalt aastaaruande valmimise kuupäeval. Bilansipäeval esitatud varade ja kohustiste ning nendega seotud tulude ja kulude puhul on seetõttu oht, et antud hinnanguid tuleb tulevikus täpsustada. Valdkond, kus hinnangute ebakindluse tõttu esineb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse risk, on kirjeldatud alljärgnevalt:

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus

Ettevõtte kajastab oma kinnisvarainvesteeringuid iga aruandekuupäeva seisuga õiglases väärtuses ja õiglase väärtuse muutusi muudes ärituludes/kuludes. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringut hindas Pindi Kinnisvara OÜ. 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 krediidiireiting.

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

Seisuga 31. detsember 2022 oli krediidiriski positsioon järgmine:

Eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Raha ja raha ekvivalendid	1 673 015	326 019
Nõuded ja ettemaksed	43 258	30 349
Krediidirisk kokku	1 716 273	356 368

Vt ka lisasid 10 ja 11.

AS LHV Pank, mida kasutatakse vabade rahaliste vahendite hoidmiseks, kuulub LHV Group kontserni, millel on kõrge krediidiireiting (Moody's Aa3).

Intressimäära risk

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

Ettevõttel ei ole olulisi intressiteenivaid varasid. Ettevõtte intressimäära risk tuleneb pikaajalistest võimalohustistest, mis on võetud fikseeritud ja ujuva intressimääraga. Ettevõtte intressimäärade risk on peamiselt sõltuvuses Euribori (Euro Interbank Offered Rate) võimalikest muutustest (lisa 14).

Eurodes	31.12.2022	Intressimäär	Intressimäär
	bilansiline väärtus	tõuseb 1 baaspunkti, mõju kasumiaruandele	tõuseb 100 baaspunkti, mõju kasumiaruandele
Intressi kandvad pangalaenud	2 800 000	-280	-28 000
Mõju finantskohustistele		-280	-28 000
Mõju kasumiaruandele		-280	-28 000

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.

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2022 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

Allpool esitatud tabel annab ülevaate Ettevõtte finantskohustiste täitmiseks tehtavate maksete lepingulistest tähtaegadest seisuga 31.detsember 2022 ja 31. detsember 2021. Tabelis on esitatud diskonteerimata brutosummad.

<i>Eurodes</i>	Saldo 31.12.2021	<1 aasta	1 - 2 aastat	3 - 5 aastat
Omanikulaen	3 875 366	144 307	144 307	3 586 752
Muud kohustised	12 256	12 256	0	0
Võlad ja ettemaksed	70 037	37 680	0	32 357
Finantskohustised kokku	3 957 659	194 243	144 307	3 619 109

<i>Eurodes</i>	Saldo 31.12.2022	<1 aasta	1 - 2 aastat	3 - 5 aastat
Omanikulaen	1 972 615	76 295	76 504	1 819 816
Pangalaen	3 301 016	158 984	158 891	2 983 141
Muud kohustised	15 579	15 579	0	0
Võlad ja ettemaksed	154 730	112 373	0	42 357
Finantskohustised kokku	5 443 940	363 231	235 395	4 845 314

Vt ka lisa 13 ja 14.

Valuutarisk

Ettevõtte ei ole tehinguid ega positsioone välisvaluutas.

Kapitalijuhtimine

Ettevõtte käsitleb kapitalina omakapitali ja laenukohustisi. Kõik Ettevõtte olulised laenud kiidetakse Ettevõtte juhtkonna poolt heaks enne laenu väljavõtmist. Juhatuse 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 juhatuse laenuvahendite ja omakapitali osakaalu kapitalis. Ettevõtte jaoks on kapital nii laenukohustised (lisa 14) miinus raha ja raha ekvivalendid (lisa 10) kui ka omakapital (lisa 15). Saavutatud laenukohustiste suhe omakapitali vastab olulises osas juhtkonna ootuste vahemikule.

<i>Eurodes</i>	31.12.2022	21.10.2020 - 31.12.2021
Laenukohustised kokku	4 550 000	3 310 000
Miinus: raha ja raha ekvivalendid	1 673 015	326 019
Netovõlg	2 876 985	2 983 981
Omakapital	2 774 345	2 524 075
Kokku kapital	102 640	459 906
Omakapitali suhe laenukohustisse	61,0%	76,3%

6. Müügitulu

<i>Eurodes</i>	31.12.2022	21.10.2020 - 31.12.2021
Üüritulu büroopindadelt	462 646	480 001
Üüritulu parkimiskohtadelt	1 309	1 165
Edasimüüdnud kulud	238 571	173 184
Kokku	702 526	654 350

<i>Eurodes</i>	31.12.2022	21.10.2020 - 31.12.2021
Eesti	702 526	654 350
Kokku	702 526	654 350

7. Müüdnud teenuste kulu

<i>Eurodes</i>	31.12.2022	21.10.2020 - 31.12.2021
Halduskulud	122 425	55 831
Kommunaalkulud	190 592	117 344
Kokku	313 017	173 175

8. Mitmesugused tegevuskulud

<i>Eurodes</i>	31.12.2022	21.10.2020 - 31.12.2021
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	22 380	0
Raamatupidamisteenus ja audiitorkulu	16 417	16 085
Õigusabikulud	9 287	0
Halduskulud	7 300	5 310
Muud tegevuskulud	3 405	1 909
Arendustegevuse kulud	3 349	16 119
Kindlustuskulud	2 241	2 475
Maamaks	885	959
Bürookulud	0	600
Juhtimistasud	0	293
Kokku	65 264	43 750

Vt ka lisa 12 – Kinnisvarainvesteeringud, kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud.

9. Finantstulud ja -kulud

<i>Eurodes</i>	31.12.2022	21.10.2020 - 31.12.2021
Intressitulud	57	24
Finantstulud kokku	57	24
Intressikulud	-142 234	-156 958
Muud finantskulud	-2 800	0
Finantskulud kokku	-145 034	-156 958
Kokku	-144 977	156 934

10. Raha ja raha ekvivalendid

<i>Eurodes</i>	31.12.2022	31.12.2021
Raha arvelduskontodel	1 673 015	326 019
Kokku	1 673 015	326 019

Vt ka lisa 5.

11. Nõuded ja ettemaksed

<i>Eurodes</i>	31.12.2022	31.12.2021
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed		
Nõuded ostjate vastu	29 752	30 349
Ettemaksed	13 506	0
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku	43 258	30 349
Lühi- ja pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	43 258	30 349

Vt ka lisa 5.

12. Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2022 on Ettevõtte teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Eurodes

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m2)	Ehitus- aasta	Omandamise aeg	Soetus- maksumus	Turu- väärtus
Kesk tee 10	Jüri, Eesti	2 077,5	2007	30.11.2020	1 340 000	1 670 000
Kesk tee 10a	Jüri, Eesti	2 553,3	2019	30.11.2020	2 090 000	2 470 000
Kesk tee 12	Jüri, Eesti	1 956	2007	30.11.2020	1 300 000	1 510 000
Kokku		6 586,8			4 730 000	5 650 000

Kõikide kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse mõõtmine on, tuginedes kasutatud hindamistehnika sisenditele, liigitatud 3. taseme õiglaseks väärtuseks.

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Seisuga 31.12.2022 kajastatud kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eeldusi:

Eurodes

Nimetus	Õiglane väärtus	Hindamis- meetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskonto- määr	Kapitali- satsiooni- määr	Keskmine üürihind €/m2/kuu
Kesk tee 10	1 670 000	Diskonteeritud rahavood	148 143	9,25%	7,75%	5,87
Kesk tee 10a	2 470 000	Diskonteeritud rahavood	214 317	9,25%	7,75%	7,08
Kesk tee 12	1 510 000	Diskonteeritud rahavood	133 817	9,25%	7,75%	5,70
Kokku	5 650 000		496 277			

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

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

- Diskontomäär: kapitalisatsioonimäär kohandatuna kasvumääraga.

Kasutatud sisendid mõjutavad kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust järgmiselt:

- Vakantsusmäära suurenemine toob kaasa kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse vähenemise ja vakantsusmäära vähenemine kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse tõusu.
- Diskontomäära suurenemine toob kaasa kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse languse ja diskontomäära vähenemine kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse tõusu.

2022. aastal on Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

Eurodes

Perioodi algsaldo 31.12.2021	5 560 000
Õiglase väärtuse muutus	90 000
Perioodi saldo 31.12.2022	5 650 000

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

<i>Eurodes</i>	31.12.2022	21.10.2020 - 31.12.2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu	463 955	481 166
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-65 264	-43 750

Vt ka lisa 6. Müügitulu ja lisa 8. Mitmesugused tegevuskulud.

Ettevõtte ja üürnike vahel sõlmitud üürilepingud vastavad katkestamatute kasutusrendilepingute tingimustele. Nimetatud rendilepingute tulu jaguneb järgmiselt:

<i>Eurodes</i>	31.12.2022
Kuni 1 aasta	465 207
2-5 aastat	2 326 036

13. Võlad ja ettemaksed

Eurodes

	31.12.2022	31.12.2021
Lühiajalised võlad ja ettemaksed		
Võlad tarnijatele	112 373	28 359
Maksuvõlad	0	6 425
Viitvõlad	15 579	15 152
Lühiajalised võlad ja ettemaksed kokku	127 952	49 936
Pikaajalised võlad ja ettemaksed		
Üürnike tagatisrahad	42 357	32 357
Pikaajalised võlad ja ettemaksed kokku	42 357	32 357
Lühi- ja pikaajalised võlad ja ettemaksed kokku	170 309	82 293

Vt ka lisa 5.

14. Laenukohustised

Eurodes

	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressi- määr	Alus- valuuta	Lõpp- tähtaeg	31.12.2022
	12 kuu	1 - 5 aasta	üle 5				
	jooksul	jooksul	aasta				
Pikaajalised laenukohustised							
				3m EURIBOR			
Pangalaen	56 000	2 744 000	0	+ 1,75%	EUR	01.12.2027	2 800 000
Laen omanikult	0	1 750 000	0	4,3%	EUR	30.11.2025	1 750 000
Pikaajalised laenud kokku	56 000	4 494 000	0				4 550 000
Laenukohustised kokku	56 000	4 494 000	0				4 550 000

Seisuga 31.12.2022 oli Swedbank AS kasuks seatud hüpoteek, kinnisvarainvesteeringu bilansiline maksumus 5 650 000 eurot (lisa 12).

Swedbank AS pangalaenu tagasimakse toimub igakuiselt, tagastamise lõpptähtpäeval 01.12.2027 tagastatakse laenusumma jääk 2 524 667,47. Omanikulaenu põhiosa tagasimakse toimub ühes osas, laenulepingu lõppedes 30.11.2025.

Mõlemad laenud võeti eesmärgiga rahastada aruande perioodil toimunud osakapitali vähendamise raames osanikele väljamaksete tegemist.

15. Osakapital

<i>Eurodes</i>	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	1 472 500	5 000
Kokku	1 472 500	5 000

Ettevõtte osakapitali suurendati fondi emissiooni teel sisse makseid tegemata ülekursi arvelt summas 1 467 500 eurot, s.o 5000 eurolt 1 472 500 euroni.

16. Tingimuslikud varad ja kohustised

Seisuga 31. detsember 2022 ei olnud Ettevõttel pooleliolevaid kohtuasju.

Seisuga 31. detsember 2022 ei olnud Ettevõttel tingimuslikke varasid.

Tingimuslik tulumaksukohustis

<i>Eurodes</i>	31.12.2022	31.12.2021
Ettevõtte jaotamata kasum	1 301 845	1 051 575
Potentsiaalne tulumaksukohustis	260 369	210 315
Dividendidena on võimalik välja maksta	1 041 476	841 260

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

17. Seotud osapooled

Saldod seotud osapooltega:

	Nõuded 31.12.2022	Kohustised 31.12.2022	Nõuded 31.12.2021	Kohustised 31.12.2021
<i>Eurodes</i>				
Laen omanikult ning arvestatud intressid	0	1 760 579	0	3 322 652
Kokku	0	1 750 000	0	3 322 652

Laenukohustised seotud osapooltega:

	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intressid
<i>Eurodes</i>					
Laen omanikult	3 310 000	0	1 560 000	1 750 000	142 234
Kokku	3 310 000	0	1 560 000	1 750 000	142 234

Vt ka lisa 14.

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

18. Finantsinstrumendid – õiglane väärtus

Ettevõtte hinnangul ei erine finantsseisundi aruandes korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade ja kohustiste õiglased väärtused oluliselt seisuga 31. detsember 2022 ja 31. detsembril 2021 ettevõtte finantsseisundi aruandes kajastatavatest jääkväärtustest ning sellest tulenevalt ei ole õiglaseid väärtuseid esitatud.

	Bilansiline väärtus	
<i>Eurodes</i>	31.12.2022	31.12.2021
Finantsvarad		
Raha ja raha ekvivalendid	1 673 015	326 019
Nõuded ja ettemaksed	43 258	30 349
Finantskohustised		
Võlad ja ettemaksed	4 720 309	3 392 293

Õiglane väärtus

Ettevõtte kõik finantsvarad ja -kohustised on kajastatud finantsseisundi aruandes.

19. Sündmused pärast aruandekuupäeva

2023. aastal jätkub omakapitali vähendamine. Veebruaris 2023 on osanikud vastu võtnud järgmised otsused:

1. Jagada iga osaniku osad kaheks ja võõrandada iga osaniku üks osa ning Ettevõtte on otsustanud need omandada.
2. Vähendada Ettevõtte osakapitali summas 1 042 895 eurot. Osakapitali suurus pärast vähendamist on 429 605 eurot. Tehing viia lõpule augustis 2023.

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eurodes

Jaotamata kasum 31.12.2022 seisuga	1 301 845
------------------------------------	------------------

Juhatus teeb ettepaneku jaotada lõppenud majandusaasta jaotamata kasum järgnevalt:

Eelmiste perioodide jaotamata kasumisse	1 301 845
---	-----------

/digitaalselt allkirjastatud/

Rait Riim
juhatuse liige

VH KV 002 OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2022 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

JUHATUSE ALLKIRJAD 2022. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame VH KV 002 OÜ 2022. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rait Riim
juhatuse liige

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2023

VH KV 002 OÜ (registrikood: 16081029) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIT RIIM	Juhatuse liige	31.05.2023
AVO RÕÕMUSSAAR	Juhatuse liige	31.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

VH KV 002 OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud VH KV 002 OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2022, koondkasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab eespool mainitud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 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 arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon sisaldab 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 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 finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud 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 auditiprotseduure 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 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 märkimisväärsel 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 märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eero Kaup

Vandeauditori number 459

KPMG Baltics OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

31.05.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

VH KV 002 OÜ (registrikood: 16081029) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	31.05.2023

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	702526	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	re@lhv.ee