

2019

aruandeaasta algus: 01.01.2019
aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Lumi Kodud Manufaktuuri OÜ
(endine): Lumi Capital Residential Real Estate OÜ

registrikood: 14271599

aadress: Kentmanni tn 4, Tallinn 10116
e-post: info@lumicapital.eu

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2019 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	10
4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused	15
5. Finantsriskide juhtimine	16
6. Müügitulu	17
7. Müüdud teenuste kulu	17
8. Mitmesugused tegevuskulud	18
9. Raha ja raha ekvivalendid	18
10. Nõuded ja ettemaksed	18
11. Kinnisvarainvesteeringud	19
12. Lõpetamata põhivara	20
13. Võlad ja ettemaksed	20
14. Osakapital	20
15. Tingimuslikud varad ja kohustised	21
16. Seotud osapooled	21
17. Finantsinstrumendid – õiglane väärtus	21
18. Aruandeperioodijärgsed sündmused	22
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	23
JUHATUSE ALLKIRJAD 2019. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	24
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	25

TEGEVUSARUANNE

Lumi Kodud Manufaktuuri OÜ (endise ärinimega Lumi Capital Residential Real Estate 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.

Aruandeperioodil lõppes nimetatud Manufaktuuri kortermajade ehitus, hoonetele väljastati kasutusluba ning Lumi Kodud Manufaktuuri OÜ omandas lõplikult projekti ning asus neid välja üürima. 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 õunaaia avar sisehoov.

Aruandeperioodil teenis ettevõtte müügitulu summas 483 950 eurot ja puhaskasumit summas 741 750 eurot. Varade maht aruandekuupäeva seisuga oli 13 217 008 eurot.

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

Aastal 2020 jätkab Ettevõtte Manufaktuuri kortermajade pikaajalist väljaüürimist.

Martin Rekor
Juhatuse liige

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KOONDKASUMIARUANNE

<i>Eurodes</i>	<i>Lisa</i>	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Müügitulu	6	483 950	0
Müüdnud teenuste kulu	7	-139 738	0
Brutokasum		344 212	0
Mitmesugused tegevuskulud	8	-84 415	-7 554
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	11	480 558	0
Muud äritulud ja -kulud		1 249	0
Äri kasum/-kahjum		741 604	-7 554
Finantstulud		146	108
Finantstulud ja -kulud kokku		146	108
Kasum/kahjum enne tulumaksu		741 750	-7 446
Aruandeaasta puhaskasum/-kahjum		741 750	-7 446
Aruandeaasta koondkasum/-kahjum kokku		741 750	-7 446

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2019 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

<i>Eurodes</i>	<i>Lisa</i>	31.12.2019	31.12.2018
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	9	626 685	210 554
Nõuded ja ettemaksed	10	20 323	10 806 067
Käibevara kokku		647 008	11 016 621
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	11	12 570 000	0
Lõpetamata põhivara	12	0	479 952
Põhivara kokku		12 570 000	479 952
Varad kokku		13 217 008	11 496 573
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	13	186 186	7 501
Lühiajalised kohustised kokku		186 186	7 501
Kohustised kokku		186 186	7 501
Omakapital			
Osakapital	14	3 300 000	3 200 000
Ülekurss		9 000 000	8 300 000
Jaotamata kasum/kahjum	15	730 822	-10 928
Omakapital kokku		13 030 822	11 489 072
Omakapital ja kohustised kokku		13 217 008	11 496 573

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2019 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

<i>Eurodes</i>	Lisad	Osakapital	Ülekurs	Jaotamata kasum/ kahjum	Omakapital kokku
Sissemakstud osakapital – emiteeritud osakud	14	10 000			10 000
Seisuga 02.06.2017		10 000			10 000
Emiteeritud osakapital	14	3 090 000	4 900 000		7 990 000
Aruandeaasta puhaskasum /-kahjum				-3 482	-3 482
Aruandeaasta koondkasum /-kahjum kokku					-3 482
Seisuga 31.12.2017		3 100 000	4 900 000	-3 482	7 996 518
Emiteeritud osakapital	14	100 000	3 400 000		3 500 000
Aruandeaasta puhaskasum /-kahjum				-7 446	-7 446
Aruandeaasta koondkasum /-kahjum kokku					-7 446
Seisuga 31.12.2018		3 200 000	8 300 000	-10 928	11 489 072
Emiteeritud osakapital	14	100 000	700 000		800 000
Aruandeaasta puhaskasum /-kahjum				741 750	741 750
Aruandeaasta koondkasum /-kahjum kokku					741 750
Seisuga 31.12.2019		3 300 000	9 000 000	730 822	13 030 822

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2019 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

RAHAVOOGUDE ARUANNE

<i>Eurodes</i>	Lisa	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Äritegevuse rahavood			
Aruandeaasta puhaskasum/-kahjum		741 750	-7 446
Puhaskasumi korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	11	-480 558	0
Käibekapitali muutused:			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	10	-14 256	-5 159
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	13	178 685	5 249
Rahavood äritegevusest kokku		425 621	-7 356
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringu ettemaksu ümberklassifitseerimine		10 800 000	0
Põhivara ümberklassifitseerimine		479 000	0
Tasutud põhivara soetamisel	12	0	-385 853
Kinnisvarainvesteeringu soetamine	11	-12 089 442	-8 592 885
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-809 490	-8 978 738
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekunud osakute emiteerimisest	14	800 000	3 500 000
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		800 000	3 500 000
Rahavood kokku		416 131	-5 486 094
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		210 554	5 696 648
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		626 685	210 554

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

1. Informatsioon aruandva üksuse kohta

Lumi Kodud Manufaktuuri OÜ (endise ärinimega Lumi Capital Residential Real Estate 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. Aruandeperioodil läks hoonete omandiõigus asjaõiguslikult üle Ettevõttele ning ettevõtte tegeles aruandeperioodil kortermajade väljaüürimisega.

Ettevõtte registreeritud aadress on Kentmanni 4, Tallinn 10116.

Käesoleva raamatupidamise aastaaruande on kinnitanud Ettevõtte juhatus 30.04.2020. Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule peavad majandusaasta aruande täiendavalt heaks kiitma osanikud.

Aruande koostamise alused

Ettevõtte 31. detsembril 2019 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

Ettevõtte hakkas standardit IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ esmakordselt rakendama 2018. aastal. Neid kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2018 või hiljem. Ka mitmete teiste uute standardite rakendamine muutus kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2018, kuid need ei avaldanud Ettevõtte raamatupidamise aruandele olulist mõju.

IFRS 16 „Rendilepingud“

Uus standard sätestab rendilepingute arvele võtmise, mõõtmise, esituse ja avalikustamise põhimõtted. Kõikide rendilepingute tulemusena saab rendilevõtja õiguse kasutada vara alates rendilepingu algusest ning, juhul kui rendimakseid tehakse üle perioodi, ka kohustise. Sellest tulenevalt elimineerib IFRS 16 rendilepingute klassifitseerimise kasutus- ja kapitalirentideks nagu seda tegi IAS 17 ning selle asemel kehtestab ühe arvestusmudeli rendilevõtjate jaoks. Rendilevõtjad peavad (a) arvele võtma varad ja kohustused kõikide üle 12-kuuliste rendilepingute osas, v.a juhul kui renditav vara on väikese väärtusega; ning (b) kajastama kasumiaruandes kulumit renditavadelt varadelt ja intressikulu rendikohustustelt. IFRS 16 põhimõtted rendileandjate jaoks jäävad sisuliselt samaks IAS 17 põhimõtetega, ehk et rendileandja jagab jätkuvalt oma rendilepingud kasutus- ja kapitalirentideks ning kajastab neid rendiliike erinevalt.

Ettevõtte ei pea IFRS 16 rakendamisel muudatusi tegema, kui Ettevõtte on rendileandja. Ettevõtte on rakendanud IFRS 15 arvestuspõhimõtteid, et jaotada lepingutes olev tasu rendile ja rendile mittekuuluvate komponentide vahel.

Seni veel jõustumata standardid, tõlgendused ja olemasolevate standardite muudatused

Järgmised uued standardid, tõlgendused ja muudatused 31. detsembril 2019 lõppenud aruandeperioodile veel ei kohaldunud ja seetõttu pole neid käesoleva aruande koostamisel rakendatud. Ettevõtte kavatseb neid rakendada siis, kui see muutub kohustuslikuks.

Finantsaruandluse kontseptuaalse raamistiku muudatused

Muudetud kontseptuaalne raamistik sisaldab uut peatükki mõõtmise kohta, juhiseid finantstulemuse raporteerimise kohta, täiendatud mõisteid ja juhiseid (nt kohustuse mõiste) ning selgitusi oluliste valdkondade rolli kohta finantsaruandluses, näiteks juhtkonna kätte usaldatud ressursside kasutamise hoolsus, konservatiivsus, mõõtmise ebakindlus. Muudatustel ei ole olulist mõju Ettevõtte finantsaruannetele.

„Olulisuse mõiste“ – IAS 1 ja IAS 8 muudatused

Muudatused selgitavad olulisuse mõistet ning seda, kuidas mõistet rakendada, kaasates mõistesse need juhised, mis seni olid kirjas muudes standardites. Samuti on täiendatud mõistega kaasnevaid selgitusi. Muudatuste tulemusena on olulisuse mõiste kõikides IFRS standardites järjepidev. Info on oluline, kui selle avaldamata jätmise, valesti avaldamine või varjamine võib mõistlikult eeldades mõjutada otsuseid, mida ettevõtte üldotstarbeliste finantsaruannete peamised kasutajad nende aruannete põhjal teevad. Muudatustel ei ole olulist mõju Ettevõtte finantsaruannetele.

Veel vastuvõtmata standardid

„Äritegevuse mõiste“ – IFRS 3 muudatused (rakendub 01.01.2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Muudatustega on korrigeeritud äritegevuse mõistet. Äritegevusel peavad olema sisendid ja sisuline protsess, mis koos aitavad oluliselt kaasa võimele luua väljundeid. Uus juhendmaterjal annab raamistiku hindamiseks, millal sisend ja sisuline protsess on olemas, sh varajases staadiumis olevate ettevõtete puhul, mis ei ole väljundeid tekitanud. Kui väljundeid ei ole, siis äritegevusena klassifitseerumiseks on vajalik organiseeritud tööjõu olemasolu. Väljundi mõistet on kitsendatud ja see keskendub nüüd klientidele pakutavatele kaupadele ja teenustele ning investeerimistulu ja muu tulu teenimisele; mõiste ei hõlma enam kulude kokkuhoidu ja muud majanduslikku kasu. Samuti ei pea enam hindama, kas turuosalisel on võimelised puuduvad osi asendama või omandatud tegevusi ja varasid integreerima. Ettevõtte võib läbi viia „kontsentratsioonitesti“ – omandatud varad ei vasta äritegevuse mõistele kui omandatud brutovarade sisuliselt kogu õiglane väärtus kontsentreerub ühele varale (või ühesuguste varade kogumile).

Ettevõtte analüüsib ja avalikustab nimetatud muumuudatuse mõju pärast rakendumist.

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. Esialt 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 (edasimüüdnud teenused). Kasutusrendilepingute üüritulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Kui Ettevõtte lepib üürnikega 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 rakendusallas jäävaid finantsvarasid liigitatakse vastavalt nende olemusele järgmistesse kategooriatesse: korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavad, õiglasest väärtuses läbi kasumi või kahjumi mõõdetavad ja õiglasest väärtuses 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 õiglasest väärtuses. Juhul kui tegu on investeeringuga, mis ei ole õiglasest väärtuses 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 konkreetsel 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 tulenevatele rahavoogude saamiseks või kui tal säilivad õigused finantsvarast tulenevatele 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 krediidireitinguga 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.

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 kasutuseesmärke. 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 võrdlusmeetodit ja diskonteeritud rahavoogude meetodit. 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.

Materiaalne põhivara

Esmane kajastamine

Materiaalseks põhivaraks loetakse materiaalsed objektid ja olulisema väärtusega varuosad ja paigaldamata seadmed, mis kuuluvad Ettevõttele või renditakse kapitalirendi tingimustel ja mida kasutatakse kaupade tootmiseks või teenuste osutamiseks, rendile andmiseks või halduseesmärkidel (sh ka turvalisuse või keskkonnakaitsega seotud) ja mida eeldatavasti kasutatakse pikema perioodi jooksul kui üks aasta.

Materiaalse põhivara objekt kajastatakse varana siis, kui on tõenäoline, et majandusüksus saab objektist tulevast majanduslikku kasu ja objekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis on vara omandamiseks makstud raha või raha ekvivalentide summa või muu makstud tasu õiglane väärtus selle omandamisel või ehitamise ajal.

Vara soetusmaksumus koosneb:

a) selle ostu-hinnast, mille hulka kuuluvad impordimaksud ja tagastamata maksud, pärast allahindluste ja hinnaalandite mahaarvamist;

b) otsestest kulutustest, mis on seotud vara juhtkonna poolt ette nähtud asukoha ja tööseisundisse viimisega, näiteks:

- töötasud, mis tulenevad otseselt materiaalse põhivara objekti ehitamisest või omandamisest;
- varaobjekti projekteerimiskulud;
- varaobjekti ehituse ja ehitusjärelvalvega seotud kulud;
- varaobjekti omandamisega otseselt seotud konsultatsioonikulud ja juriidilised kulud;
- notaritasud;
- riigilõivud.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale. Soetusmaksumuse jagamisel komponentide vahel lähtutakse olulisuse printsiibist.

Lõpetamata ehitusena näidatakse oma tarbeks valmistatavatele põhivaraobjektidele tegelikult tehtud väljaminekuid. Omavalmistatud vara maksumus määratakse kindlaks samade põhimõtete alusel, mida kasutatakse omandatud vara puhul. Lõpetamata ehitus võetakse põhivarana arvele vara vastuvõtmisakti alusel kus on määratletud vara kasulik eluiga.

Materiaalse põhivara maksumusele ei lisandu haldus- ja muud üldkulud.

Kulumi arvestus

Põhivara objekti arvelevõtmisel määratakse tema kasulik eluiga ja selle alusel arvestatakse kulunorm (ehk amortisatsiooninorm). Erandiks on piiramatult kasutusega objektid (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, raamatud jne), mida ei amortiseerita. Varaobjekti hakatakse amortiseerima alates hetkest, kui ta on kasutusvalmis (juhtkonna poolt ette nähtud asukohta ja tööseisundisse viidud) ja seda tehakse, kuni vara on täielikult amortiseerunud või maha kantud. Kui täielikult amortiseerunud vara on kasutuses, hoitakse seda null-jääkväärtuses finantsseisundi aruandes kuni vara eemaldatakse kasutusest. Põhivarade amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooni arvestatakse üks kord kuus ja arvelevõtmise kuul arvestatakse amortisatsiooni arvelevõtmise päevale järgnevast päevast. Amortisatsiooni arvestamine lõpetatakse põhivara väljalangemise kuupäevale järgnevast kuupäevast. Ajutiselt kasutusest eemaldatud vara amortiseerimist ei peatata.

Hilisemad kulutused

Remondiväljaminekud ja muud tehnilise hooldusega seotud väljaminekud, mis taastavad või säilitavad objekti algset seisukorda või kasulikku tööiga, kantakse perioodikuludesse.

Mõne materiaalse põhivara objekti osasid tuleb korrapäraste ajavahemike järel asendada. Materiaalse põhivara objekte võib soetada ka harva toimuva asendamise eesmärgil. Vastavalt arvele võtmise põhimõttele kajastatakse materiaalse põhivara bilansilises maksumuses selle põhivara objekti osa asendamisega seotud tekkepõhised kulutused juhul, kui see on kooskõlas arvele võtmise kriteeriumitega. Asendatud osade kajastamine finantsseisundi aruandes lõpetatakse vastavalt kajastamise lõpetamise sätetega.

Juhul, kui materiaalse põhivara objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele juhul, kui see vastab põhivara mõistele ja vara kajastamise kriteeriumile. Asendatav komponent kantakse maha isegi juhul, kui see ei olnud eelnevalt eraldi

komponendina arvel. Juhul kui asendatava komponendi algne maksumus ei ole teada, võib seda hinnata, lähtudes soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

Kohustised

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

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 kohustus 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 tulumaksukohustus, 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 tavapärasel 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 turuosalised kasutaksid vara või kohustise hinna määramisel, eeldades, et turuosalised 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 tingimuslike kohustisi. Hinnangute ja eelduste olemusliku ebakindluse tõttu võivad tegelikud tulemused hinnangutest erinevaks kujuneda ja seetõttu võivad nendega seotud varade ja kohustiste raamatupidamisväärtused tulevikus märkimisväärselt korrigeerimist vajada.

Raamatupidamishinnangud

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus

Ettevõtte kajastab oma kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses ja õiglase väärtuse muutusi kasumis või kahjumis. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringut hindas Colliers International Advisors OÜ. Ettevõtte

sõltumatu hindaja hindas kinnisvarainvesteeringut kombineerides võrdlusmeetodit ja diskonteeritud rahavoogude meetodit.

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 2019 oli krediidiriski positsioon järgmine:

Eurodes	31.12.2019	31.12.2018
Raha ja raha ekvivalendid	626 685	210 555
Nõuded ja ettemaksed	20 323	10 800 000
Krediidirisk kokku	647 008	11 010 555

AS SEB Pank, mida kasutatakse vabade rahaliste vahendite hoidmiseks, kuulub SEB gruppi, millel on kõrge krediidireiting (Moody's Aa2).

Nõuded ja ettemaksed sisaldas võrdlusperioodil 31.12.2018 ettemakset kinnisvarainvesteeringu eest. Aruandeperioodil jõustus kinnisvarainvesteeringu soetamine ja see ettemaks klassifitseeriti ümber kinnisvarainvesteeringuks. Nõudete ja ettemaksete koosseisus on 12 722 euro ulatuses maksude ettemaks, mille krediidiriski hindab juhtkond väga madalaks. Nõuded ostjatele olid aruandekuupäeval summas 7 080 eurot, mis moodustab ainult 0,1% Ettevõtte varadest ja 10,1% ühe kuu üüritulust, moodustades likviidse ja väheolulise osa ettevõtte varadest.

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.

Seisuga 31.12.2019 Ettevõttel puudusid intressikandvad võlakohustised.

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.

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2019 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

Ettevõtte 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 2019. Tabelis on esitatud diskonteerimata brutosummad.

Eurodes	Vähem kui 3 kuud	3 kuud - 1 aasta	Kokku	Raamatu- pidamis- väärtus
Seisuga 31.12.2019				
Võlad tarnijatele	17 678	0	17 678	17 678
Ostjate ettemaksed	0	27 834	27 834	27 834
Saadud garantiitasud	0	140 674	140 674	140 674
Finantskohustised kokku	17 678	168 508	186 186	186 186

Valuutarisk

Ettevõtte ei ole tehinguid ega positsioone välisvaluutas.

Kapitalijuhtimine

Ettevõtte on rahastatud täielikult omakapitaliga.

6. Müügitulu

Eurodes	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Üüritulu korteritelt	390 171	0
Üüritulu lisapindadelt	15 231	0
Edasimüüdnud teenused	78 548	0
Kokku	483 950	0

Eurodes	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Eesti	483 950	0
Kokku	483 950	0

7. Müüdnud teenuste kulu

Eurodes	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Kommunaalkulud	-47 603	0
Halduskulud	-92 135	0
Kokku	-139 738	0

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2019 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

8. Mitmesugused tegevuskulud

<i>Eurodes</i>	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Juhtimisteenus	-37 433	0
Müügi- ja turunduskulud	-21 770	0
Raamatupidamiskulu ja auditi kulud	-5 978	-3 756
Kinnisvara hindamine	-3 480	0
Remondikulu	-3 589	0
Muud tegevuskulud	-12 165	-3 798
Kokku	-84 415	-7 554

9. Raha ja raha ekvivalendid

<i>Eurodes</i>	31.12.2019	31.12.2018
Raha arvelduskontodel	626 685	210 554
Kokku	626 685	210 554

10. Nõuded ja ettemaksed

<i>Eurodes</i>	31.12.2019	31.12.2018
Lühiajalised nõuded		
Ettemaks kinnisvarainvesteeringu ostmiseks	0	10 800 000
Nõuded ostjatele	7 080	0
Muud nõuded	13 243	6 067
Lühiajalised nõuded kokku	20 323	10 806 067
Lühi- ja pikaajalised nõuded kokku	20 323	10 806 067

Aruandeperioodil jõustus kinnisvarainvesteeringu soetamine ja ettemaks kinnisvarainvesteeringu ostmiseks klassifitseeriti ümber kinnisvarainvesteeringuks.

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2019 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

11. Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2019 on Ettevõtte teinud investeeringud järgmisesse kinnisvarainvesteeringusse:

Eurodes

Nimetus	Asukoht	Korterite arv	Ehitus-aasta	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus
Manufaktuuri 14, 16, 22	Tallinn, Eesti	127	2019	05.2019	12 089 442	12 570 000
Kokku					12 089 441	12 570 000

2019. aastal on Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

Eurodes

Perioodi algsaldo 31.12.2018	0
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringu ettemaksust	10 800 000
Ümberklassifitseerimine materiaalsest põhivarast	479 952
Kinnisvarainvesteeringu soetamine	809 490
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	480 558
Perioodi saldo 31.12.2019	12 570 000

Aruandeperioodil jõustus kinnisvarainvesteeringu soetamine ja ettemaks kinnisvarainvesteeringu ostmiseks klassifitseeriti ümber kinnisvarainvesteeringuks.

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

<i>Eurodes</i>	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu	405 402	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-84 415	0

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2019 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

12. Lõpetamata põhivara

Seisuga 31.12.2019 on Ettevõtte teinud investeeringuid järgmistesse põhivaradesse:

<i>Eurodes</i>	
Perioodi algsaldo 02.06.2017	0
Soetused ja arendused (soetamisega otseselt seotud kulud)	94 099
- sh juhtimistasud	38 085
- sh juriidilised kulud	34 409
- sh projekteerimine	12 432
- sh järelevalve	9 173
Perioodi saldo 31.12.2017	94 099
Soetused ja arendused (soetamisega otseselt seotud kulud)	385 853
- sh mööbel ja sisustus	232 336
- sh juhtimistasud	70 743
- sh juriidilised kulud	20 080
- sh projekteerimine	8 100
- sh järelevalve	7 778
- sh muud arenduskulud	46 817
Perioodi lõppsaldo 31.12.2018	479 952
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks	-479 952
Perioodi lõppsaldo 31.12.2019	0

Aruandeperioodil jõustus kinnisvarainvesteeringu soetamine ja materiaalne põhivara klassifitseeriti ümber kinnisvarainvesteeringuks ning kajastatakse edaspidi õiglasel väärtuses osana kinnisvarainvesteeringust.

13. Võlad ja ettemaksed

<i>Eurodes</i>	31.12.2019	31.12.2018
Lühiajalised võlad ja ettemaksed		
Võlad tarnijatele	17 678	786
Ostjate ettemaksed	27 834	0
Üürnike tagatisrahad	140 674	6 715
Lühiajalised võlad ja ettemaksed kokku	186 186	7 501
Lühi- ja pikaajalised võlad ja ettemaksed kokku	186 186	7 501

14. Osakapital

<i>Eurodes</i>	31.12.2019	31.12.2018
LHV PENSIONIFOND L	2 475 000	2 400 000
LHV PENSIONIFOND XL	660 000	640 000
LHV PENSIONIFOND M	165 000	160 000
Kokku	3 300 000	3 200 000

Osakapital algbilansis 31.12.2017 oli 3 100 000 eurot.
02.05.2018 suurendati osakapital summani 3 200 000 eurot.

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2019 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

Täiendavalt teostati 02.05.2018 sissemakse ülekursiga summas 3 400 000 eurot.

27.03.2019 suurendati osakapitali summani 3 300 000 eurot.

Täiendavalt teostati 27.03.2019 sissemakse ülekursiga summas 700 000 eurot.

15. Tingimuslikud varad ja kohustised

Seisuga 31. detsember 2019 ei olnud Ettevõttel pooleliolevaid kohtuasju.

Seisuga 31. detsember 2019 ei olnud Ettevõttel tingimuslikke varasid.

Tingimuslik tulumaksukohustus

<i>Eurodes</i>	31.12.2019	31.12.2018
Ettevõtte jaotamata kasum	730 822	-10 928
Potentsiaalne tulumaksukohustus	146 164	0
Dividendidena on võimalik välja maksta	584 658	0

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

16. Seotud osapooled

2018 aasta ostud seotud osapooltelt:

<i>Eurodes</i>	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Juhatuseliikmetega seotud ettevõtted – juhtimisteenus	66 559	70 743
Juhatuseliikmetega seotud ettevõtted – haldusteenus	42 677	0
Kokku	109 236	70 743

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 2019 ja 31. detsember 2018 ettevõtte finantsseisundi aruandes kajastatavatest jääkväärtustest ning sellest tulenevalt ei ole õiglaseid väärtuseid esitatud.

<i>Eurodes</i>	Bilansiline väärtus	
	31.12.2019	31.12.2018
Finantsvarad		
Raha ja raha ekvivalendid	626 685	210 555
Muud nõuded	20 323	6 067

Finantskohustised

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2019 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

Võlad ja ettemaksed	186 186	7 501
---------------------	---------	-------

Õiglane väärtus

Ettevõtte kõik finantsvarad ja -kohustised on kajastatud finantsseisundi aruandes.

18. Aruandeperioodijärgsed sündmused

2020. aasta alguses kinnitati uue koronaviiruse (Covid-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut bilansipäevajärgseks mitte korrigeerivaks sündmuseks. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea me otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele.

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2019 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eurodes

Jaotamata kasum 31.12.2019 seisuga **730 822**

Juhatus teeb ettepaneku jaotada lõppenud majandusaasta jaotamata kasum järgnevalt:

Eelmiste perioodide jaotamata kasumisse 730 822

/digitaalselt allkirjastatud/

Martin Rekor
juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Raiko Uri
juhatuse liige

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2019 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

JUHATUSE ALLKIRJAD 2019. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame Lumi Kodud Manufaktuuri OÜ 2019. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

/digitaalselt allkirjastatud/

Martin Rekor
juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Raiko Uri
juhatuse liige

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2019 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2020

Lumi Kodud Manufaktuuri OÜ (registrikood: 14271599) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN REKOR	Juhatuse liige	30.04.2020

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 2019, 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 2019 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 sõltumatul kooskõlas kutseliste arvestuseksperdi eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) 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 teatud tööd 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 auditiprotseduuriid 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, 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 märkimisväärsed kahtlused 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/

Indrek Alliksaar

Vandeauditori number 446

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

30.04.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Lumi Kodud Manufaktuuri OÜ (registrikood: 14271599) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	30.04.2020

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	483950	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@lumicapital.eu