

2019

aruandeaasta algus: 05.12.2018
aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Lumi Kodud Aiandi OÜ

registrikood: 14620433

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

LUMI KODUD AIANDI 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	9
4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused	13
5. Finantsriskide juhtimine	13
6. Mitmesugused tegevuskulud	15
7. Raha ja raha ekvivalendid	15
8. Nõuded ja ettemaksed	15
9. Kinnisvarainvesteeringud	16
10. Osakapital	16
11. Tingimuslikud varad ja kohustised	16
12. Seotud osapooled	17
13. Finantsinstrumendid – õiglane väärtus	17
14. Aruandeperioodijärgsed sündmused	17
KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK	18
JUHATUSE ALLKIRJAD 2019. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	19
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	20

TEGEVUSARUANNE

Lumi Kodud Aiandi OÜ on asutatud eesmärgiga investeerida elukondlikusse kinnisvarasse, rajades ning omades pikaajalise üürile andmise eesmärgiga rajatud kortermajasid.

Lumi Kodud Aiandi OÜ investeeris 2018. aasta lõpus Bonava Eesti OÜ rajatavasse Uus-Mustamäe elamukvartalis, kuhu rajatakse Lumi Kodud Aiandi OÜ tellimisel üürimajade kompleks 164 korteriga (ühe-, kahe- ja kolmetoalised korterid). Uus-Mustamäe elamukvartalis arendab Bonava terviklikku elukeskkonda, kuhu valmib järgmise 5-7 aasta jooksul ca 750 uut kodu. Elanike kasutusse luuakse ka ligi 7 000 m² mitmekesine mänguväljakutega park, kogukonna aed, muruplatsid ja piknikuala, väljõusaal ning *pump track* rada rulatajatele, rulluisutajatele ja ratturitele. Üürileantavate kortermajade oodatavehituslik valmimine on 2021. aasta lõpus, misjärel algab mööbli paigaldamine. Esimene üüritulu on planeeritud 2022. aastasse.

Aruandekuupäeva seisuga oli Ettevõtte varade maht 2 812 197 eurot. Sealjuures kinnisvarainvesteeringu väärtus aruandekuupäeva seisuga oli 2 580 638 eurot.

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

Aastal 2020 jätkab Ettevõtte Aiandi projekti arendust.

Martin Rekor
Juhatuse liige

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**KOONDKASUMIARUANNE**

<i>Eurodes</i>	<i>Lisa</i>	05.12.2018- 31.12.2019
Mitmesugused tegevuskulud	6	-2 559
Ärikasum/-kahjum		-2 559
Finantstulud		0
Finantstulud ja -kulud kokku		0
Kasum/kahjum enne tulumaksu		-2 559
Aruandeaasta puhaskasum/-kahjum		-2 559
Aruandeaasta koondkasum/-kahjum kokku		-2 559

LUMI KODUD AIANDIOÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2019 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

<i>Eurodes</i>	<i>Lisa</i>	31.12.2019	05.12.2018
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	7	160 940	10 000
Nõuded ja ettemaksed	8, 13	70 619	0
Käibevara kokku		231 559	10 000
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	9	2 580 638	0
Põhivara kokku		2 580 638	0
Varad kokku		2 812 197	10 000
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed		4 756	0
Lühiajalised kohustised kokku		4 756	0
Kohustised kokku		4 756	0
Omakapital			
Osakapital	10	2 810 000	10 000
Jaotamata kasum/kahjum		-2 559	0
Omakapital kokku		2 807 441	10 000
Omakapital ja kohustised kokku		2 812 197	10 000

LUMI KODUD AIANDIOÜ

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	10	10 000	0		10 000
Seisuga 05.12.2018		10 000	0		10 000
Emiteeritud osakapital	10	2 800 000	0		2 800 000
Aruandeaasta puhaskasum /-kahjum				-2 559	-2 559
Aruandeaasta koondkasum /-kahjum kokku					-2 559
Seisuga 31.12.2019		2 810 000	0	-2 559	2 807 441

LUMI KODUD AIANDIOÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2019 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

RAHAVOOGUDE ARUANNE

<i>Eurodes</i>	Lisa	05.12.2018- 31.12.2019
Äritegevuse rahavood		
Aruandeaasta puhaskasum/-kahjum		-2 559
Käibekapitali muutused:		
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	8	-70 619
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		4 756
Rahavood äritegevusest kokku		-68 422
Rahavood investeerimistegevusest		
Kinnisvarainvesteeringute soetus	9	-2 580 638
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-2 580 638
Rahavood finantseerimistegevusest		
Laekunud osakute emiteerimisest	10	2 800 000
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		2 800 000
Rahavood kokku		150 940
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		10 000
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		160 940

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

1. Informatsioon aruandva üksuse kohta

Lumi Kodud Aiandi OÜ on asutatud eesmärgiga investeerida elukondlikusse kinnisvarasse, rajades ning omades pikaajalise üüriandmise eesmärgiga rajatud kortermajasid. 2018. aastal omandati võlaõigusliku ostulepinguga kinnisvarainvesteering 164 korteriga Uus-Mustamäe arendusalal Tallinnas. Hoonete valmimine on planeeritud 2021. aasta lõpus.

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 pikendatud majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud.

2. Uued standardid, standardite muudatused ja tõlgendused

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutusid Ettevõttele kohustuslikuks alates 01.01.2019.

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 renditavadele varadele 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.

Ettevõttele puuduvad rendilepingud, mistõttu kirjeldatud standardil Ettevõttele mõju ei ole.

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 jätmine, 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 turuosalised on võimelised puuduvaid osi asendama või omandatud tegevusi ja varasid integreerima. Ettevõtte võib läbi viia „kontsentratsioonitesti“ – omandatud varad ei vasta äritegevuse mõistele kui omandatud brutovarade sisuliselt kogu õiglase väärtus kontsentreerub ühele varale (või ühesuguste varade kogumile).

Ettevõtte analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse 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. Esmalt võetakse varad ja kohustised arvele nende soetusmaksumuses. Varade ja kohustiste edasine arvestamine toimub nii, nagu allpool kirjeldatud.

Arvestus- ja esitusvaluuta

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

Välisvaluutatehingute ümberarvestamine

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

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.

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, 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 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 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 krediidikahjumi mudelit ainult järgmiste finantsvarade puhul: nõuded ja ettemaksed. Eeldatava kahjumi määra aluseks on lepingu tingimused, sealhulgas tagatise väärtus. Aruandekuupäeva seisuga oli ettevõttel nõuete ja ettemaksude koosseisus ainult maksude ettemaks, millel krediidirisk olulisel määral puudub. Raha ja raha ekvivalentide krediidirisk on Ettevõtte hinnangul madal, kuna rahalisi vahendeid hoitakse ainult kõrge krediidi reitinguga 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. Pärast soetamist ja kinnistu asjaõiguslikku üleminekut Ettevõttele kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. 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, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades selleks sisemise intressimäära meetodit. Kohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast või kui Ettevõttel pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates aruandekuupäevast. Finantskohustus e 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 nüüdsväärtus.

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. Maksimäär 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. Aruandekuupäeva seisuga ei ole Ettevõtte teeninud kasumit.

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 mittekorreerivad 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. Kuna kinnisvarainvesteeringu soetamise protsess on veel pooleli, oli aruandeperioodi lõpu seisuga oli Ettevõtte kinnisvarainvesteering kajastatud soetusmaksumuses.

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.

LUMI KODUD AIANDIOÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2019 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

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 ja kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisväärtuste summaga.

Seisuga 31. detsember 2019 oli krediidiriski positsioon järgmine:

Eurodes	31.12.2019	05.12.2018
Raha ja raha ekvivalendid	160 940	10 000
Nõuded ja ettemaksed	70 619	0
Kinnisvarainvesteeringud	2 580 638	0
Krediidirisk kokku	2 812 197	10 000

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

Kinnisvarainvesteeringu koosseisus kajastatud võlaõiguslikud osamaksed kinnisvarainvesteeringu soetamiseks kinnisvaraarendusettevõttelt Bonava Eesti OÜ on tagatud kinnisvaraarendusettevõtte emasettevõtte Bonava AB garantiiga. Aruandekuupäeva seisuga oli Bonava AB varade maht 23,5 mld SEK, omakapital 7,5 mld SEK ja raha jääk 499 mln SEK, mis ületab Ettevõtte krediidiriski seoses kinnisvarainvesteeringu soetamisega mitmekordselt. Juhtkonna hinnangul katab tagatise väärtus täielikult krediidiriski.

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.

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

Allpool esitatud tabel annab ülevaate Ettevõtte finantskohustiste täitmiseks tehtavate maksete lepingulistest tähtaegadest seisuga 31. detsember 2019. Tabelis on esitatud diskonteerimata brutosummad.

LUMI KODUD AIANDIOÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2019 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

Eurodes	Vähem kui 3 kuud	3 kuud - 1 aasta	Kokku	Raamatu- pidamis- väärtus
Seisuga 31.12.2019				
Võlad tarnijatele	4 756	0	4 756	4 756
Finantskohustised kokku	4 756	0	4 756	4 756

Valutarisk

Ettevõtte ei ole tehinguid ega positsioone välisvaluutas.

Kapitalijuhtimine

Ettevõtte on rahastatud täielikult omakapitaliga.

6. Mitmesugused tegevuskulud

<i>Eurodes</i>	05.12.2018- 31.12.2019
Raamatupidamiskulu ja auditi kulud	-1 040
Pangateenused ja väärtpaberikonto hooldustasud	-1 519
Kokku	-2 559

7. Raha ja raha ekvivalendid

<i>Eurodes</i>	31.12.2019	05.12.2018
Raha arvelduskontodel	160 940	10 000
Kokku	160 940	10 000

8. Nõuded ja ettemaksed

<i>Eurodes</i>	31.12.2019	05.12.2018
Lühiajalised nõuded		
Maksude ettemaksed	70 619	0
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku	70 619	0
Lühi- ja pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	70 619	0

LUMI KODUD AIANDIOÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2019 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

9. Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2019 on Ettevõtte teinud võlaõigusliku ostulepingu kinnisvarainvesteeringule seoses kinnistutega Aiandi 10, Tallinn ja Aiandi 12, Tallinn. Kuna kinnisvarainvesteeringu soetamise protsess on pooleli, on kinnisvarainvesteering koos ostukuludega aruandekuupäeva seisuga kajastatud soetusmaksumuses. Kinnisvarainvesteeringu hoonete eeldatav valmimisaeg on 2021. aasta lõpus.

Aruandeperioodil on Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

<i>Eurodes</i>	
Perioodi algsaldo 05.12.2018	0
Soetused ja arendused (soetamisega otseselt seotud kulud)	2 580 638
- sh osamaksed kinnisvarainvesteeringu eest	2 424 242
- sh juhtimistasud	89 610
- sh juriidilised jm soetuskulud	46 791
- sh projekteerimine	19 995
Perioodi saldo 31.12.2019	2 580 638

10. Osakapital

<i>Eurodes</i>	31.12.2019	05.12.2018
Lumi Capital Investments OÜ	0	10 000
LHV PENSIONIFOND L	1 960 000	0
LHV PENSIONIFOND XL	700 000	0
LHV PENSIONIFOND M	112 000	0
LHV PENSIONIFOND EESTI	28 000	0
Kokku	2 810 000	10 000

Osakapital algbilansis 05.12.2018 oli € 10 000.

12.12.2018 suurendati osakapital summani € 2 810 000.

11. Tingimuslikud varad ja kohustised

Seisuga 31. detsember 2019 ei olnud Ettevõttel pooleliolevaid kohtuasju.

Seisuga 31. detsember 2019 ei olnud Ettevõttel tingimuslikke varasid.

Seisuga 31. detsember 2019 oli Ettevõttel tingimuslikkohustus vastavalt võlaõiguslikule ostulepingule teha osamakseid Aiandi 10, Tallinn ja Aiandi 12, Tallinn kinnistute ostmiseks. Tulevikus tehtavad osamaksed on tingimuslikud projekti ehituslikule valmimisele kokkulepitud ajakavas ja tingimustel.

Aruandeperioodil ei teeninud ettevõtte kasumit, mistõttu ei ole võimalik välja maksta dividende ega ei teki potentsiaalset tulumaksukohustust.

LUMI KODUD AIANDIOÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2019 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

12. Seotud osapooled

Aruandeperioodi ostud seotud osapooltelt:

	05.12.2018 - 31.12.2019
<i>Eurodes</i>	
Juhatuseliikmetega seotud ettevõtted – juhtimisteenus	89 610
Kokku	89 610

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

13. Finantsinstrumendid – õiglane väärtus

Ettevõtte hinnangul ei erine finantsseisundi aruandes korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade ja kohustuste õiglased väärtused oluliselt seisuga 31. detsember 2019 ja 5. detsember 2018 ettevõtte finantsseisundi aruandes kajastatavatest jääkväärtustest ning sellest tulenevalt ei ole õiglaseid väärtuseid esitatud.

	Bilansiline väärtus	
<i>Eurodes</i>	31.12.2019	05.12.2018
Finantsvarad		
Raha ja raha ekvivalendid	160 940	10 000
Nõuded ja ettemaksed	70 619	0
Finantskohustised		
Võlad ja ettemaksed	4 756	0

Õiglane väärtus

Ettevõtte kõik finantsvarad ja -kohustised on kajastatud finantsseisundi aruandes.

14. 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 AIANDIOÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2019 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK

Eurodes

Jaotamata kahjum 31.12.2019 seisuga **-2 559**

Juhatus teeb ettepaneku katta kahjum tulevaste perioodide kasumi arvelt.

/digitaalselt allkirjastatud/

Martin Rekor
juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Raiko Uri
juhatuse liige

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 AIANDIOÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2019 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2020

Lumi Kodud Aiandi OÜ (registrikood: 14620433) 05.12.2018 - 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 Aiandi OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Lumi Kodud Aiandi raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2019, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaidsid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 19.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

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

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

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

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Lumi Kodud Aiandi finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

/digitaalselt allkirjastatud/

Indrek Alliksaar

Vandeaudiitori number 446

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

30.04.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Lumi Kodud Aiandi OÜ (registrikood: 14620433) 05.12.2018 - 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	0		Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@lumicapital.eu