

2020

aruandeaasta algus: 01.01.2020
aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: LCI5 OÜ

registrikood: 14701700

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

LCI5 OÜ

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2020 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	16
5. Finantsriskide juhtimine	17
6. Müügitulu	18
7. Müüdnud teenuste kulu	18
8. Mitmesugused tegevuskulud	19
9. Finantstulud ja -kulud	19
10. Raha ja raha ekvivalendid	19
11. Nõuded ja ettemaksed	19
12. Kinnisvarainvesteeringud	20
13. Vara kasutusõigus	21
14. Võlad ja ettemaksed	21
15. Võlakohustised	22
16. Osakapital	22
17. Tingimuslikud varad ja kohustised	22
18. Seotud osapooled	23
19. Finantsinstrumendid – õiglane väärtus	23
20. Aruandeperioodijärgsed sündmused	24
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	25
JUHATUSE ALLKIRJAD 2020. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	26

TEGEVUSARUANNE

LCI5 OÜ asutati 10.04.2019 aadressil Akadeemia tee 15b, Tallinn asuva büroohoone ostmiseks ja juhtimiseks. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid ja igapäevast tegevust juhib juhtimislepingu alusel Lumi Capital OÜ. Ettevõtte juhatuses on Lumi Capital OÜ juhtivpartner Raiko Uri ja kinnisvaraportfelli juht Priit Sepp. Ettevõtte osanikud on LHV Varahalduse AS poolt juhitud pensionifondid.

Aruandeperioodil teenis ettevõtte büroohonelt müügitulu summas 1 136 634 eurot ja ärikasumit summas 676 036 eurot. Varade maht aruandekuupäeva seisuga oli 13 155 163 eurot.

Sealjuures kinnisvarainvesteeringu väärtus aruandekuupäeva seisuga oli 11 150 000 eurot.

2021. aastal on plaanis jätkata kinnisvarainvesteeringu juhtimist ja büroohoone väljaüürimist.

Olulisemad finantssuhtarvud	31.12.2020	31.12.2019
Müügitulu ärirentaablus (%)	60.2%	64.8%
Müügitulu puhasrentaablus (%)	58.2%	64.8%
ROA (%)	5.3%	2.5%
ROE (%)	5.5%	2.6%
Omakapitali osakaal (%)	93.3%	93.0%

Olulisemate finantsnäitajate valemid:

- Müügitulu ärirentaablus (%) = $\text{ärikasum} / \text{müügitulu} \times 100\%$
- Müügitulu puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} \times 100\%$
- ROA (%) = $\text{perioodi ärikasum} / \text{perioodi keskmine vara} \times 100\%$
- ROE (%) = $\text{perioodi puhaskasum} / \text{perioodi keskmine omakapital} \times 100\%$
- Omakapitali osakaal (%) = $\text{omakapital} / \text{varad kokku} \times 100\%$

Raiko Uri
Juhatuse liige

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KOONDKASUMIARUANNE

<i>Eurodes</i>	Lisa	2020	2019
Müügitulu	6	1 136 634	473 726
Müüdnud teenuste kulu	7	-227 437	-104 829
Brutokasum		909 197	368 897
Mitmesugused tegevuskulud	8	-87 144	-41 046
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	12	-113 690	-21 069
Muud kulud		-58	0
Põhivara kulum	13	-23 838	0
Äri kasum		684 467	306 782
Finantstulud	9	82	0
Finantskulud	9	-22 958	0
Finantstulud ja -kulud kokku		-22 876	0
Kasum enne tulumaksu		661 591	306 782
Aruandeaasta puhaskasum		661 591	306 782
Aruandeaasta koondkasum kokku		661 591	306 782

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 8-24 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

<i>Eurodes</i>	<i>Lisa</i>	31.12.2020	Korrigeeritud 31.12.2019
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	10	1 102 952	407 145
Nõuded ja ettemaksed	11	121 535	20 870
Käibevara kokku		1 224 487	428 015
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	12	11 150 000	11 262 000
Vara kasutusõigus	13	780 676	812 945
Põhivara kokku		11 930 676	12 074 945
Varad kokku		13 155 163	12 502 960
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	14	49 324	46 382
Võlakohustis	15	4 554	3 898
Lühiajalised kohustised kokku		53 878	50 280
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	14	20 851	20 851
Võlakohustis	15	804 492	809 047
Pikaajalised kohustised kokku		825 343	829 898
Kohustised kokku		879 221	880 178
Omakapital			
Osakapital	16	11 316 000	11 316 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	17	298 351	0
Aruandeperioodi kasum	17	661 591	306 782
Omakapital kokku		12 275 942	11 622 782
Omakapital ja kohustised kokku		13 155 163	12 502 960

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 8-24 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

<i>Eurodes</i>	Lisad	Osakapital	Ülekurs	Jaotamata kasum/ kahjum	Omakapital kokku
Sissemakstud osakapital –	16	2 580	0		2 580
Emiteeritud osakud					
Emiteeritud osakapital	16	11 313 420	0		11 313 420
Aruandeaasta puhaskasum	16			306 782	306 782
Seisuga 31.12.2019		11 316 000	0	306 782	11 622 782
Jaotamata kasumi korrigeerimine				-8 431	-8 431
(seoses IFRS 16 rakendamisega)					
Aruandeaasta puhaskasum				661 591	661 591
Aruandeaasta koondkasum kokku					
Seisuga 31.12.2020		11 316 000	0	959 942	12 275 942

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 8-24 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

RAHAVOOGUDE ARUANNE

<i>Eurodes</i>	Lisa	01.01.2020- 31.12.2020	10.04.2019- 31.12.2019
Äritegevuse rahavood			
Aruandeaasta puhaskasum		661 591	306 782
Puhaskasumi korrigeerimised:			
Finantstulud/kulud	9	22 876	0
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	12	113 690	21 069
Põhivara kulum ja väärtuse langus	13	23 838	0
Käibekapitali muutused:			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	11	-100 665	-20 870
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	14	2 942	67 233
Makstud intressid	13	-22 958	0
Laekunud intressid	9	82	0
Rahavood äritegevusest kokku		701 396	374 214
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused	12	-1 690	-11 283 069
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-1 690	- 11 283 069
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekunud osakute emiteerimisest	16	0	11 313 420
Rendikohustiste tagasimaksed	15	-3 899	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-3 899	11 313 420
Rahavood kokku		695 807	404 565
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		407 145	2 580
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1 102 952	407 145

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 8-24 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

1. Informatsioon aruandva üksuse kohta

LCI5 OÜ asutati 10.04.2019 aadressil Akadeemia tee 15b, Tallinn asuva büroohoone ostmiseks ja juhtimiseks. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid ja igapäevast tegevust juhib juhtimislepingu alusel Lumi Capital OÜ. Ettevõtte juhatuses on Lumi Capital OÜ juhtivpartner Raiko Uri ja kinnisvaraportfelli juht Priit Sepp. Ettevõtte osanikud on LHV Varahalduse AS poolt juhitud pensionifondid.

Ettevõtte registreeritud aadress on Kentmanni 4, Tallinn 10116.

Käesoleva raamatupidamise aastaaruande on kinnitanud Ettevõtte juhatus 28.04.2021. Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule peavad majandusaasta aruande täiendavalt heaks kiitma osanikud.

Aruande koostamise alused

Ettevõtte 31. detsembril 2020 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud.

Algsaldode parandus

Ettevõtte on korrigeerinud 31.12.2019 seisuga rendivara ja rendikohustist summas 812 945 eurot. Mõju ettevõtte kasumile puudub.

2. Uued standardid, standardite muudatused ja tõlgendused

Järgmised uued standardid, tõlgendused ja muudatused kohalduvad alates 01. jaanuar 2020 alanud aruandeperioodile.

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 kaasneva 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.

Seni veel jõustumata standardid, tõlgendused ja olemasolevate standardite muudatused

Järgmised uued standardid, tõlgendused ja muudatused 31. detsembril 2020 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.

„Eraldised, tingimuslikud kohustised ja tingimuslikud varad“ – IAS 37 muudatused

Lepingu täitmiseks tehtavate kulutuste kindlaksmääramiseks nõuavad muudatused ettevõttelt kõigi otseselt lepingu täitmiseks tehtavate kulude arvesse võtmist. Muudatus selgitab, et lepingu täitmise kulud hõlmavad nii lepingu täitmiseks tehtavaid vältimatuid kulutusi kui ka otseselt seotud kulusid. Ettevõtte rakendab neid muudatusi lepingutele, mille osas ta ei ole veel kõiki oma kohustusi täitnud selle aruandeperioodi alguses, mil ta muudatusi esimest korda rakendab (esmase rakendamise kuupäev). Ettevõtte ei pea korrigeerima vörreldava perioodi informatsiooni. Selle asemel kajastab ettevõtte muudatuste esialgse rakendamise kumulatiivset mõju korrigeerimisena jaotamata kasumis või mõne muu asjakohase omakapitali kirje algsaldot vastavalt vajadusele esmase rakendamise kuupäeval.

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. 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 Keskpanga 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 üürnikuga 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 korrigeri 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, õiglases väärtuses läbi kasumi või kahjumi mõõdetavad ja õiglases 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 õiglases väärtuses. Juhul kui tegu on investeeringuga, mis ei ole õiglases 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 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 nõudeid ja ettemaksed madala krediidiriskiga üürnike vastu ainult väheolulise osa: 0,2% varadest ja 26% ühe kuu üüritulust. Raha ja raha ekvivalentide krediidirisk on Ettevõtte hinnangul madal, kuna rahalisi vahendeid hoitakse ainult kõrge krediidireitinguga 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 kasutuseesmärgi. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. 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 analüüsiks 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.

Rendiarvestus

Ettevõtte kui rentnik

Ettevõtte on kõikides rendilepingutes rentnik ning rendib hoonestusõigust.

Lepingu sõlmimisel hindab ettevõtte, kas tegemist on rendilepinguga või kas see sisaldab rendisuhet. Leping on rendileping või sisaldab rendisuhet juhul, kui lepinguga antakse tasu eest õigus kontrollida kindlaksmääratud vara kasutamist teatud ajavahemikus.

Ettevõtte arvestab rendiperioodina rendi katkestamatut perioodi, mis hõlmab nii rendilepingu võimaliku pikendamise perioode juhul, kui rentnik on piisavalt kindel, et ta seda võimalust kasutab, ja rendilepingu võimaliku lõpetamise perioode juhul, kui rentnik on piisavalt kindel, et ta seda võimalust ei kasuta. Rentnik hindab piisavat kindlust selles, kas ta kasutab pikendamise õigust või jätab kasutamata lõpetamise õiguse, uuesti juhul, kui ilmneb mõni oluline sündmus või oluline asjaolude muutus, mis on rentniku kontrolli all ja mõjutab seda, kas rentnik on piisavalt kindel, et ta kasutab mõnda algse rendiperioodi määratlemisel arvesse võtmata jäänud võimalust või jätab kasutamata mõne võimaluse, mis on algse rendiperioodi määratlemisel arvesse võetud. Ettevõtte muudab rendiperioodi rendi katkestamatu perioodi muutumise korral.

IFRS 16 esmane rakendamine

Ettevõtte rakendas standardit IFRS 16 "Rendilepingud" 31. detsembri 2019 seisuga. Käesoleva standardi esmasest rakendamisest tulenev kumulatiivne mõju on kajastatud aruandeperioodil jaotamata kasumi algsaldo korrigeerimisena summas 8 431 eurot.

Ettevõtte on esmasel rakendamisel kajastanud kasutamissoiguse esemeks oleva vara nende rentide puhul, mis varem olid standardi IAS 17 kohaselt liigitatud kasutusrendiks. Ettevõtte mõõtis rendikohustist järelejäänud rendimaksete nüüdisväärtuses, mida diskonteeris rentniku alternatiivse laenuintressimääraga esmase rakendamise kuupäeva seisuga. Esmasel rakendamisel kasutas ettevõtte järgmist rentniku alternatiivse laenuintressimäära kaalutud keskmisi väärtust: 2,83%.

Esmase mõõtmise

Rentnik kajastab kasutamissoiguse esemeks olevat vara ja rendikohustisi rendiperioodi alguse seisuga.

Esmasel kajastamisel mõõdab rentnik kasutamissoiguse esemeks oleva vara soetusmaksumuse rendiperioodi alguse seisuga. Kasutamissoiguse esemeks oleva vara maksumus sisaldab:

- rendikohustise algsel mõõtmisel kindlaks tehtud summat;
- kõiki rendiperioodi alguses ja enne seda tehtud rendimakseid, millest on lahutatud saadud rendistiimulid;

- kõiki rentniku esmaseid otsekulutusi;
- rentniku hinnangulisi kulutusi, mis tekivad seoses alusvara lammutamise ja teisaldamisega, selle asukoha taastamisega või alusvara seisundi taastamisega vastavalt rendi tingimustele.

Kasutamisoiguse esemeks olev vara on kajastatud finantsseisundi aruandes eraldi kirjel.

Rentnik mõõdab rendiperioodi alguses rendikohustise selleks kuupäevaks tasumata rendimaksete nüüdisväärtuses. Rendimaksed diskonteeritakse rendi sisemise intressimääraga, kui seda määra on võimalik hõlpsasti kindlaks teha. Kui seda määra ei ole võimalik hõlpsasti kindlaks teha, kasutab rentnik rentniku alternatiivset laenuintressimäära, mis on intressimäär, mida rentnik peaks sarnases majanduskeskkonnas maksma sarnaseks perioodiks ja sarnase tagatisega laenu võtmiseks, et omandada kasutamisoiguse esemeks oleva varaga sarnast vara.

Rentniku alternatiivse laenuintressimäära leidmisel on ettevõtte:

- kus võimalik, kasutanud kolmanda osapoole poolt saadud laenu intressimäära, mida on korrigeeritud peegeldamaks toimunud muutuseid finantseerimise tingimustes alates laenu saamise hetkest;
- selle tuletanud kasutades algpunktina sektori võlakohustuste keskmist marginaali, mida on korrigeeritud kontserni krediidiriskiga;
- korrigeerinud seda võttes arvesse rendilepingu tingimusi, nagu näiteks rendiperiood, riik, alusvaluuta ja tagatised.

Rendiperioodi alguse seisuga sisaldavad rendikohustise mõõtmisel arvesse võetavad rendimaksed järgmisi alusvara rendiperioodil kasutamise õiguse eest tehtavaid makseid, mida ei ole rendiperioodi alguseks tasutud:

- a) fikseeritud maksed, millest on lahutatud saadaolevad rendistiimulid;
- b) muutuvad rendimaksed, mis sõltuvad indeksist või määrast ja mille esmaseks mõõtmiseks kasutatakse rendiperioodi alguses kehtivat indeksit või määra. Muutuvad rendimaksed, mis sõltuvad indeksist või määrast, võivad olla näiteks tarbijahinna indeksiga seotud maksed, intressi viitemääraga (nt LIBOR) seotud maksed või turu rendimäärade järgi muutuvad maksed. Kontserni osades rendilepingutes on sees muutuvad rendimaksed;
- c) summad, mida rentnik peab eeldatavasti tasuma jääkväärtuse garantiide alusel;
- d) ostuõiguse realiseerimise hind juhul, kui rentnik on piisavalt kindel, et ta realiseerib õigust, ja
- e) rendilepingu lõpetamisel tasumisele kuuluvad trahvid juhul, kui rendiperioodi kindlaksmääramisel eeldatakse, et rentnik kasutab rendilepingu lõpetamise õigust.

Rendileping võib sisaldada rendikomponenti ning ühte või mitut täiendavat rendiga mitteseotud komponenti. Praktilise abinõuna on Ettevõtte otsustanud mitte eraldada rendiga mitteseotud komponente rendikomponentidest ning arvestada selle asemel kõiki rendikomponente ja kaasnevaid rendiga mitteseotud komponente ühtse rendikomponendina vastavalt alusvara liigile.

Edasine mõõtmine

Pärast rendiperioodi algust mõõdab rentnik kasutamisoiguse esemeks olevat vara soetusmaksumuse mudeli järgi. Soetusmaksumuse mudeli kasutamiseks mõõdab rentnik kasutamisoiguse esemeks olevat vara soetusmaksumuses, millest on lahutatud akumulieeritud kulum ja väärtuse langusest tulenevad akumulieeritud kahjumid ja mida on korrigeeritud vastavalt rendikohustise ümberhindamisele. Kui rendilepingu alusel läheb alusvara omandiõigus rendiperioodi lõppedes üle rentnikule või kui kasutamisoiguse esemeks oleva vara maksumuse kindlaksmääramisel on eeldatud, et rentnik realiseerib

ostuõiguse, arvestab rentnik kasutamisoiguse esemeks oleva vara kulumit alates rendiperioodi algusest kuni alusvara kasuliku eluea lõpuni. Muudel juhtudel arvestab rentnik kasutamisoiguse esemeks oleva vara kulumit alates rendiperioodi algusest kuni alusvara kasuliku eluea lõpuni või rendiperioodi lõpuni olenevalt sellest, kumb saabub varem.

Pärast rendiperioodi algust mõõdab rentnik rendikohustist järgmiselt:

- a) suurendades bilansilist väärtust vastavalt rendikohustise intressile;
- b) vähendades bilansilist väärtust vastavalt tehtud rendimaksetele ja
- c) hinnates bilansilise väärtuse ümber vastavalt ümberhindlustele või rendilepingu muudatustele või vastavalt muudetud sisuliselt fikseeritud rendimaksetele.

Rendiperioodi igal ajavahemikul on rendikohustise intress summa, mille tulemusena on intressimäär igal osaperioodil kohustise lõppväärtuse suhtes sama. Pärast rendiperioodi algust kajastab rentnik kasumiaruandes rendikohustise intressi ja muutuvad rendimaksed, mis ei sisaldu rendikohustise hinnangus selle perioodi kohta, millal leiab aset nimetatud makseid tingiv sündmus või tingimus.

Kui muutuvad rendimaksed, võib olla vajadus rendikohustis ümber hinnata. Rentnik kajastab rendikohustise ümberhindluse summat kasutamisoiguse esemeks oleva vara korrigeerimisena. Kui aga kasutamisoiguse esemeks oleva vara jääkväärtus väheneb nullini ja rendikohustise mõõtmisel ilmneb täiendav vähenemine, kajastab rentnik ümberhindluse järelejääva summa kasumiaruandes.

Rendikohustise ümberhindamiseks diskonteerib rentnik muudetud rendimaksed muudetud diskontomääraga juhul, kui esineb üks järgmistest olukordadest:

- a) muudetakse rendiperioodi. Rentnik teeb muudetud rendimaksed kindlaks muudetud rendiperioodi põhjal; või
- b) muutub alusvara ostuõiguse hinnang. Rentnik teeb kindlaks muudetud rendimaksed, et need vastaksid ostuõiguse alusel tasumisele kuuluvate summade muutusele.

Rendikohustise ümberhindamiseks diskonteerib rentnik muudetud rendimaksed juhul, kui esineb üks järgmistest olukordadest:

- a) muutuvad summad, mida rentnik peab eeldatavasti tasuma jääkväärtuse garantii alusel. Rentnik teeb kindlaks muudetud rendimaksed, et need vastaksid jääkväärtuse garantii alusel tasumisele kuuluvate summade muutusele.
- b) tulevased rendimaksed muutuvad seoses nende maksete kindlaksmääramiseks kasutatava indeksi või määra muutumisega (sh näiteks turu rendimäärade muutumisele vastav muutus pärast turu rendihindade analüüsi). Rentnik hindab rendikohustise ümber vastavalt kõnealustele muudetud rendimaksetele üksnes juhul, kui toimub muutus rahavoogudes (st jõustub rendimaksete korrigeerimine). Rentnik teeb järelejäänud rendiperioodi muudetud rendimaksed kindlaks muudetud lepinguliste maksete põhjal. Selleks kasutab rentnik muutmata diskontomäära, välja arvatud juhul, kui rendimaksete muutus on tingitud muutuvate intressimäärade muutusest.

Rentnik kajastab rendilepingu muudatust eraldi rendina juhul, kui a) muudatusega suurendatakse rendi ulatust, lisades sellele ühe või enama alusvara kasutamisoiguse, ja b) rendi hind suureneb tasu võrra, mis vastab ulatuse suurenemise eraldiseisvale hinnale, mida on korrigeeritud vastavalt konkreetse lepingu asjaoludele.

Ettevõtte on otsustanud mitte rakendada IFRS 16 nõudeid lühiajaliste rendilepingute ja selliste rendilepingute suhtes, mille alusvara väärtus on väike. Lühiajaliste rendilepingutega ja selliste rendilepingutega, mille alusvara väärtus on väike, seotud maksed kajastatakse lineaarselt kuluna kasumiaruandes. Lühiajalised rendilepingud on lepingud, mille rendiperiood on kuni 12 kuud või lühem.

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 kohustuse tasumist edasi 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 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.

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

Aruandekuupäevajärgsed sündmused

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

Õiglase väärtuse mõõtmine

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

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

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

Ettevõttel peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule.

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

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

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

4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused

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

Raamatupidamishinnangud

Juhtkond annab oma hinnanguid, lähtudes kogemustest ning faktidest, mis on saanud talle teatavaks hiljemalt aastaaruande valmimise kuupäeval. Bilansipäeval esitatud varade ja kohustuste 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 või -kuludes. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Ettevõtte sõltumatu hindaja hindas kinnisvarainvesteeringut diskonteeritud rahavoogude meetodil. Kinnisvarainvesteering teenib üüritulu, mistõttu näitab kasutatud meetod alternatiividest kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Rahavoogude prognoos on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäär ja kapitalisatsioonimäär eeldatud arvestades objekti asukohta, tehnilist seisukorda ja üürnike riskitaset.

5. Finantsriskide juhtimine

Ettevõtte riskijuhtimise eest vastutab Ettevõtte juhatuse.

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 2020 oli krediidiriski positsioon järgmine:

Eurodes	31.12.2020	31.12.2019
Raha ja raha ekvivalendid	1 102 952	407 145
Nõuded ja ettemaksed	121 535	20 870
Krediidirisk kokku	1 224 487	428 015

AS LHV Pank, mida kasutatakse vabade rahaliste vahendite hoidmiseks, kuulub LHV gruppi, millel on kõrge krediidiireiting (Moody's Baa1).

Ettevõtte nõuded ja ettemaksed on üürnike vastu, kes on hästi kapitaliseeritud ja tugeva likviidsusega ettevõtted.

Intressimäära risk

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

Seisuga 31.12.2020 Ettevõttel puudusid intressikandvad võimalikud riskid. Pärast aruandekuupäeva võetud pangalaenu rahavooline laenu teenindamine kattekordaja on piisavalt kõrge, et suuta laenu teenindada ka intressimäärade võimaliku tõusu korral tulevikus.

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 2020. Tabelis on esitatud diskonteerimata brutosummad.

Eurodes	Vähem kui 3 kuud	Kokku	Raamatu- pidamis- väärtus
Seisuga 31.12.2020			
Võlad ja ettemaksed	49 324	49 324	49 324
Finantskohustised kokku	49 324	49 324	49 324

Valuutarisk

Ettevõttel ei ole tehinguid ega positsioone välisvaluutas.

Kapitalijuhtimine

Ettevõtte on rahastatud täielikult omakapitaliga. Pärast aruandekuupäeva on võetud pangalaen summas 5 575 000 eurot.

6. Müügitulu

<i>Eurodes</i>	01.01.2020- 31.12.2020	10.04.2019- 31.12.2019
Üüritulu büroopindadelt	948 104	388 451
Edasimüüdud teenused	188 530	85 275
Kokku	1 136 634	473 726

<i>Eurodes</i>	01.01.2020- 31.12.2020	10.04.2019- 31.12.2019
Eesti	1 136 634	473 726
Kokku	1 136 634	473 726

7. Müüdid teenuste kulu

<i>Eurodes</i>	01.01.2020- 31.12.2020	10.04.2019- 31.12.2019
Kommunaalkulud	157 062	79 320
Halduskulud	70 375	25 509
Kokku	227 437	104 829

8. Mitmesugused tegevuskulud

<i>Eurodes</i>	01.01.2020- 31.12.2020	10.04.2019- 31.12.2019
Juhtimisteenus	43 839	17 804
Remondikulu	16 329	4 902
Raamatupidamisteenus ja audiitorkulu	9 990	3 703
Konsultatsioonikulud	7 015	0
Kindlustuskulud	3 121	1 490
Hoonestusõiguse kulu	4	11 111
Muud tegevuskulud	6 846	2 036
Kokku	87 144	41 046

Vt. ka Lisa 12 – Kinnisvarainvesteeringud, kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud.

9. Finantstulud ja -kulud

<i>Eurodes</i>	31.12.2020	31.12.2019
Intressitulud	82	0
Finantstulud kokku	82	0
Intressikulud	-22 958	0
Finantskulud kokku	-22 958	0
Kokku	22 876	0

10. Raha ja raha ekvivalendid

<i>Eurodes</i>	31.12.2020	31.12.2019
Raha arvelduskontodel	1 102 952	407 145
Kokku	1 102 952	407 145

11. Nõuded ja ettemaksed

<i>Eurodes</i>	31.12.2020	31.12.2019
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed		
Nõuded ostjate vastu	120 553	19 847
Ettemaksed	257	298
Muud viitlaekumised	725	725
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku	121 535	20 870
Lühi- ja pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	121 535	20 870

12. Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2020 on Ettevõtetel järgmised kinnisvarainvesteeringud:

Eurodes

Nimetus	Asukoht	Suletud netopind (m2)	Ehitus- aasta	Omanda- mise aeg	Soetus- maksumus	Turuväärtus
Akadeemia tee 15b	Tallinn, Eesti	7 986	2006	07.2019	11 283 069	11 150 000
Kokku		7 986			11 283 069	11 150 000

2020. aastal on Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

Eurodes

Perioodi algsaldo 31.12.2019	11 262 000
Soetused ja arendused	1 690
Õiglase väärtuse muutus	-113 690
Perioodi saldo 31.12.2020	11 150 000

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

Eurodes

	01.01.2020- 31.12.2020	10.04.2019- 31.12.2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu	948 104	388 451
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-113 955	-41 046

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:

Eurodes

	31.12.2020	31.12.2019
Kuni 1 aasta	948 615	948 104
2-5 aastat	1 929 019	2 877 634

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Seisuga 31.12.2020 kajastatud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eeldusi:

Eurodes

Nimetus	Õiglase väärtus	Hindamis- meetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskonto- määr	Kapitali- satsiooni- määr	Keskmine üürihind €/m2/kuu
Akadeemia tee 15b	11 150 000	Diskonteeritud rahavood	949 887	9,0%	7,2%	10,00-15,00
Kokku	11 150 000		949 887			

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

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

13. Vara kasutusõigus

Eurodes

	Hoonestusõigus
2019	
Arvele võetud seoses IFRS 16 rakendamisega (Lisa 3 „Rendiarvestus“)	812 945
Jääkmaksumus 01.01.2020	812 945
Muutused 2020. a jooksul:	
Korrigeerimine	-8 431
Amortisatsioonikulu	-23 838
Jääkmaksumus 31.12.2020	780 676

Kulud seoses IFRS 16 rakendamisega 2020. a jooksul

Eurodes

Intressikulu	-22 958
Amortisatsioonikulu	-23 838

14. Võlad ja ettemaksed

Eurodes

	31.12.2020	31.12.2019
Lühiajalised võlad ja ettemaksed		
Võlad tarnijatele	32 308	29 819
Maksuvõlad	13 499	13 463
Viitvõlad	3 300	3 100
Saadud ettemaksed	217	0
Lühiajalised võlad ja ettemaksed kokku	49 324	46 382
Üürnike tagatisrahad	20 851	20 851
Pikaajalised võlad ja ettemaksed kokku	20 851	20 851
Lühi- ja pikaajalised võlad ja ettemaksed kokku	70 175	67 233

15. Võlakohustised

<i>Eurodes</i>	Saldo 31.12.2020	<1 aasta	1 – 5 aasta	>5 aasta	Täht- aeg	Intressi -määr
Lühiajalised laenukohustised						
Rendikohustised	4 554	4 554	0	0		2,83%
Lühiajalised laenukohustised kokku	4 554	4 554	0	0		
Pikaajalised laenukohustised						
Rendikohustis	804 492	0	33 686	770 806	2053	2,83%
Pikaajalised laenukohustised kokku	804 492	0	33 686	770 806		
Lühi- ja pikaajalised laenukohustised kokku	809 046	4 554	33 686	770 806		

Muutused võlakohustises:

<i>Eurodes</i>	Rendikohustised
Kohustised 31.12.2019 seisuga	812 945
Rendikohustise lühiajaline osa	-3 899
Kohustised 31.12.2020 seisuga	809 046

Eelnevatel perioodidel kajastati finantsseisundi aruandes standardi IAS 17 „Rendid“ kohaselt vaid kapitalirendilepinguid. Varad arvestati materiaalse põhivarana ja kohustused ettevõtte võlakohustuste osana. Alates 2019. aastast, kui rakendus uus standard IFRS 16 „Rendilepingud“ kajastatakse kõiki rendikohustusi finantsseisundi aruandes osana kirjest „Võlakohustused“. Täpsemat infot raamatupidamispõhimõtete muudatuste kohta ning rentide kajastamise kohta lähtudes uuest standardist leiab lisades 2 ning 13. Kõik kapitali- ja rendilepingud on sõlmitud tavapärasel tingimustel. Võlakohustuste õiglase väärtus on võrdne nende bilansilise väärtusega, kuna diskonteerimise mõju ei ole oluline või turu intressimäärad ei erine oluliselt tegelikest võlakohustuste intressimääradest.

16. Osakapital

<i>Eurodes</i>	31.12.2020	31.12.2019
LHV PENSIONIFOND M	1 671 084	1 671 084
LHV PENSIONIFOND L	8 644 897	8 596 650
LHV PENSIONIFOND XL	1 000 019	1 000 019
LHV PENSIONIFOND Eesti	0	48 247
Kokku	11 316 000	11 316 000

17. Tingimuslikud varad ja kohustised

Seisuga 31. detsember 2020 ei olnud Ettevõttel pooleliolevaid kohtuasju.

Seisuga 31. detsember 2020 ei olnud Ettevõttel tingimuslikke varasid.

Tingimuslik tulumaksukohustus

<i>Eurodes</i>	31.12.2020
Ettevõtte jaotamata kasum	959 942
Potentsiaalne tulumaksukohustus	191 988
Dividendidena on võimalik välja maksta	767 954

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.

18. Seotud osapooled

2020. aasta ostud seotud osapooltelt:

<i>Eurodes</i>	01.01.2020- 31.12.2020	10.04.2019 - 31.12.2019
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted – juhtimisteenus	43 839	17 804
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted – kinnisvarainvesteeringu ostutehingu nõustamisteenus	0	105 000
Kokku	43 839	122 804

Saldod seotud osapooltega:

<i>Eurodes</i>	Nõuded 31.12.2020	Kohustised 31.12.2020	Nõuded 31.12.2019	Kohustised 31.12.2019
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted – tasumata arved juhtimisteenuse eest	0	4 231	0	4 152
Kokku	0	4 231	0	4 152

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

19. Finantsinstrumendid – õiglane väärtus

Ettevõtte hinnangul ei erine finantsseisundi aruandes korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade ja kohustuste õiglased väärtused oluliselt seisuga 31. detsember 2020 ja 31. detsember 2019 ettevõtte finantsseisundi aruandes kajastatavatest jääkväärtustest ning sellest tulenevalt ei ole õiglaseid väärtuseid esitatud.

<i>Eurodes</i>	Bilansiline väärtus	
	31.12.2020	31.12.2019
Finantsvarad		
Raha ja raha ekvivalendid	1 102 952	407 145
Nõuded ja ettemaksed	121 535	20 870
Finantskohustised		
Võlad ja ettemaksed	879 221	67 233

Õiglane väärtus

Ettevõtte kõik finantsvarad ja -kohustised on kajastatud finantsseisundi aruandes.

20. Aruandeperioodijärgsed sündmused

Pärast aruandekuupäeva on Ettevõtte võtnud pangalaenu summas 5 575 000 eurot. Ettevõtte on otsustanud tagasi osta oma osasid kogusummas 4 148 823 eurot.

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eurodes

Jaotamata kasum 31.12.2020 seisuga	959 942
------------------------------------	----------------

Juhatus teeb ettepaneku jaotada lõppenud majandusaasta jaotamata kasum järgnevalt:

Eelmiste perioodide jaotamata kasumisse	661 591
---	---------

/digitaalselt allkirjastatud/

/digitaalselt allkirjastatud/

Raiko Uri
juhatuse liige

Priit Sepp
juhatuse liige

JUHATUSE ALLKIRJAD 2020. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame LCI5 OÜ 2020. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

/digitaalselt allkirjastatud/

Raiko Uri
juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Priit Sepp
juhatuse liige

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.04.2021

LCI5 OÜ (registrikood: 14701700) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT SEPP	Juhatuse liige	28.04.2021
RAIKO URI	Juhatuse liige	28.04.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

LCI5 OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud LCI5 OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab finantsseisundi aruannet seisuga 31.12.2020 ning koondkasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

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 ettevõtet 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 hõlmab 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 oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

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

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

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

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie 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 märkimisväärset 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.

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17
Narva mnt 5
Tallinn 10117
Eesti Vabariik

/digitaalselt allkirjastatud/
Indrek Alliksaar
Vandeauditori number 446

/digitaalselt allkirjastatud/
Lembi Uett
Vandeauditori number 566

28. aprill 2021

Audiitorite digitaalallkirjad

LCI5 OÜ (registrikood: 14701700) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	28.04.2021
LEMBI UETT	Vandeaudiitor	28.04.2021

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1136634	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@lumicapital.eu