

2021

aruandeaasta algus: 01.01.2021
aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Lumi Kodud Manufaktuuri OÜ

registrikood: 14271599

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

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2021 lõppenud aruandeaasta kohta

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
KOONDKASUMIARUANNE	5
FINANTSSEISUNDI ARUANNE	6
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	7
RAHAVOOGUDE ARUANNE	8
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	9
1. Informatsioon aruandva üksuse kohta	9
2. Uued standardid, standardite muudatused ja tõlgendused	9
3. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest	10
4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused	15
5. Finantsriskide juhtimine	15
6. Müügitulu	17
7. Müüdud teenuste kulu	17
8. Mitmesugused tegevuskulud	18
9. Finantstulud ja -kulud	18
10. Raha ja raha ekvivalendid	18
11. Nõuded ja ettemaksed	18
12. Kinnisvarainvesteeringud	19
13. Võlad ja ettemaksed	20
14. Osakapital	20
15. Tingimuslikud varad ja kohustised	20
16. Seotud osapooled	21
17. Finantsinstrumendid – õiglane väärtus	22
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	23
JUHATUSE ALLKIRJAD 2021. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	24

TEGEVUSARUANNE

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

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

Aruandeperioodil teenis ettevõtte müügitulu summas 1 033 263 eurot ja puhaskasumit summas 1 977 810 eurot. Varade maht aruandekuupäeva seisuga oli 14 558 058 eurot.

2021. aastal väljastati Manufaktuuri kvartalile esimese eluhoonena BREEAM rohesertifikaat Eestis. Manufaktuuri kvartal on kõrgelt hinnatud ja mugav elukoht, aga seda kõike jätkusuutlikkust silmas pidades. Sellist laadi investeeringuid ja parendusi on plaanis jätkata.

2021. esimese poolaasta jooksul muudeti Ettevõtte kapitalstruktuuri. Nimelt kaasati pangafinantseerimine ja LHV pensionifondide omaniku laen ning maksti tagasi valdav osa investeeritud omakapitali. Muudetud sammude tulemusena on kasvanud Ettevõtte laenukoormus, mille teenindamisega on Ettevõtte saanud hästi hakkama.

Bilansipäevajärgselt 2022. aasta veebruaris alustas Venemaa sissetungi Ukrainasse, mis on mõjutanud majandust kogu maailmas, sealhulgas Eestis. Tegemist on mitte-korrigeeriva bilansipäevajärgse sündmusega. Majandusaasta aruande kinnitamise hetkel ei pea me võimalikuks mõju kvantitatiivset hindamist ettevõtte tulemustele. Ühe olulise mõjuna on puhkenud sõda toonud Ida-Euroopasse, sealhulgas Eestisse rohkelt Ukraina sõjapõgenikke. Uued elanikud Tallinnas ning juba eelnevalt aktiivne kohalik kinnisvaraturg on tekitanud hinnasurvet nii korterite üürihindade kui korterite müügihindade kiireks kasvuks. Juba enne sõjast tingitud nõudluse kasvu, kasvas Ettevõtte omanduses oleva kinnisvara väärtus 2021. aastal 1,7 miljoni euro võrra.

Lumi Kodud Manufaktuuri OÜ asutaja on Lumi Capital Investments 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 2022 jätkab Ettevõtte Manufaktuuri kortermajade pikaajalist väljaüürimist.

Olulisemad finantssuhtarvud	31.12.2021	31.12.2020
Müügitulu ärirentaablus (%)	122,5%	59.0%
Müügitulu puhasrentaablus (%)	191.4%	59.0%
ROA (%)	8,9%	4.3%
ROE (%)	22.2%	4.3%
Omakapitali osakaal (%)	28.9%	98.9%

Olulisemate finantsnäitajate valemid:

- Müügitulu ärirentaablus (%) = ärikasum / müügitulu x 100%
- Müügitulu puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu x 100%

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2021 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

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

Martin Rekor

Juhatuse liige

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KOONDKASUMIARUANNE

<i>Eurodes</i>	<i>Lisa</i>	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Müügitulu	6	1 033 263	981 002
Müüdnud teenuste kulu	7	-226 084	-208 852
Brutokasum		807 179	772 150
Mitmesugused tegevuskulud	8	-162 372	-114 353
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	12	1 700 000	-90 000
Muud ärikulud	13,16	-274 068	0
Muud äritulud		3 084	10 989
Ärikasum		1 266 644	578 786
Finantstulud	9	311	122
Finantstkulud	9	-96 324	0
Finantstulud ja -kulud kokku		-96 013	122
Kasum enne tulumaksu		1 977 810	578 908
Aruandeaasta puhaskasum		1 977 810	578 908
Aruandeaasta koondkasum kokku		1 977 810	578 908

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 8-19 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2021 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

<i>Eurodes</i>	<i>Lisa</i>	31.12.2021	31.12.2020
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	10	319 313	1 240 468
Nõuded ja ettemaksed	11	58 745	38 962
Käibevara kokku		378 058	1 279 430
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	12	14 180 000	12 480 000
Põhivara kokku		14 180 000	12 480 000
Varad kokku		14 558 058	13 759 430
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	13	156 252	0
Võlad ja ettemaksed	13,16	211 119	149 700
Lühiajalised kohustised kokku		367 371	149 700
Pikaajalised kohustised			
Pikaajalised eraldised	16	209 056	0
Pikaajalised laenukohustised	13,16	9 776 559	0
Kokku pikaajalised kohustised		9 985 615	0
Kohustised kokku		10 352 986	149 700
Omakapital			
Osakapital	14	1 771 890	3 300 000
Ülekurss		344 200	9 000 000
Jaotamata kasum	15	2 088 982	1 309 730
Omakapital kokku		4 205 072	13 609 730
Omakapital ja kohustised kokku		14 558 058	13 759 430

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 8-19 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2021 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

<i>Eurodes</i>	Lisad	Osakapital	Ülekurss	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Seisuga 31.12.2019		3 300 000	9 000 000	730 822	13 030 822
Aruandeaasta puhaskasum		0	0	578 908	578 908
Aruandeaasta koondkasum kokku					578 908
Seisuga 31.12.2020		3 300 000	9 000 000	1 309 730	13 609 730
Osakapitali suurendamine fondiemiisiooni teel	14	7 000 000	7 000 000	0	0
Oma osade tühistamine	14	-3 433 332	-1 149 136	0	-4 582 468
Osade nimiväärtuse vähendamine	14	-5 094 778	-506 664	-1 198 558	-6 800 000
Aruandeaasta puhaskasum		0	0	1 977 810	1 977 810
Aruandeaasta koondkasum kokku					1 977 810
Seisuga 31.12.2021		1 771 890	344 200	2 088 982	4 205 072

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 8-19 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2021 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

RAHAVOOGUDE ARUANNE

<i>Eurodes</i>	Lisa	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Äritegevuse rahavood			
Aruandeaasta puhaskasum		1 977 810	578 908
Puhaskasumi korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	12	-1 700 000	90 000
Eraldise kulud	16,13	274 061	0
intressikulu	9	83 824	0
Käibekapitali muutused:			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	11	-19 783	-18 639
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	13	-3 586	-36 486
Rahavood äritegevusest kokku		608 104	613 783
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	13	10 050 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	13	-117 189	0
Makstud intressid		-79 602	0
Oma osade tagasiost	14	-4 582 468	0
Osade nimiväärtuse vähendamine	14	-6 800 000	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-1 529 259	0
Raha ja rahalähendid perioodi alguses		1 240 468	626 685
Raha ja rahalähendite muutus		-921 155	613 783
Raha ja rahalähendid perioodi lõpus		319 313	1 240 468

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 8-19 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

1. Informatsioon aruandva üksuse kohta

Lumi Kodud Manufaktuuri OÜ on asutatud eesmärgiga investeerida elukondlikusse kinnisvarasse, rajades ning omades pikaajalise üüriandmise eesmärgiga rajatud kortermajasid. 2017. aastal investeeriti Manufaktuuri projekti Põhja-Tallinnas, kuhu rajati kaks kortermaja kokku 127 korteriga. 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 28.04.2022. Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule peavad majandusaasta aruande täiendavalt heaks kiitma osanikud.

Aruande koostamise alused

Ettevõtte 31. detsembril 2021 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

Seni veel jõustumata standardid, tõlgendused ja olemasolevate standardite muudatused

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

„Finantsaruannete esitamine“ – IAS 1 muudatused

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

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

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

Muudatuste eesmärk on aidata ettevõtetel avalikustada arvestuspõhimõtete kohta kasulikumat teavet,

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

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

Muudatused on kooskõlas mõiste „olulisus“ täpsustatud määratlusega:

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

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

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

Lepingu täitmiseks tehtavate kulutuste kindlaksmääramiseks nõutakse muudatustega ettevõttelt kõigi otseselt lepingu täitmiseks tehtavate kulude arvesse võtmist. Muudatustega selgitatakse, et lepingu täitmise kulud hõlmavad nii konkreetse lepingu täitmiseks tehtavaid vältimatuid kulutusi kui ka osa muudest kuludest, mis on otseselt seotud lepingute täitmisega.

Ettevõtte rakendab neid muudatusi lepingutele, mille osas ta ei ole veel täitnud kõiki oma kohustusi selle aruandeperioodi alguses, mil ta muudatusi esimest korda rakendab (esmase rakendamise kuupäeval). Ettevõtte ei korrigeeri võrdlusperioodi informatsiooni. Selle asemel kajastab ettevõtte muudatuste esialgse rakendamise kumulatiivset mõju jaotamata kasumi või vastavalt vajadusele mõne muu asjakohase omakapitali kirje algsaldo korrigeerimisena esmase rakendamise kuupäeval.

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

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

3. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest

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

Olulised arvestuspõhimõtted

Raamatupidamise aastaaruande koostamine

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

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

Arvestus- ja esitusvaluuta

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

Välisvaluutatehingute ümberarvestamine

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

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

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

Tulu kajastamine

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

Ettevõtte müügitulu sisaldab üüritulu ja kommunaal- ja halduskulude vahendamise tasusid (edasimüüdnud teenused). Kasutusrendilepingute üüritulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Kui Ettevõtte lepib 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, 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 investeringuga, 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 krediitkahjumi 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 krediitdireitinguga 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. Võrdlusperioodil rakendati õiglase väärtuse määramisel võrdlusmeetodit (sarnaste objektide tehinguhinnad) ning hinnangut korrigeeriti müügiperioodi pikkust arvestavate teguritega. Aruandeperioodil aga lähtuti tulumetodist ehk diskonteeritud rahavoogude meetodist, eeldades majade välja üürimise jätkamist. Hindaja meetodi vahetuse kasuks oli täiendav info olemasolu juba mitmeaastase üüriturul tegutsemise näol. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või

kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Finantskohustised

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

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

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Omakapital

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

Eraldised

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

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

Tingimuslikud varad ja kohustised

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

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

Tulumaks

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

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

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

Aruandekuupäevajärgsed sündmused

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

Olulised aruandekuupäevajärgsed mittekorrigeerivad sündmused avalikustatakse raamatupidamise aruande lisades.

Õiglase väärtuse mõõtmine

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

Õiglase väärtus on hind, mida saadaks vara müügil või makstaks kohustise üleandmisel mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises 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 turuosalisel kasutaksid vara või kohustise hinna määramisel, eeldades, et turuosalisel tegutsevad oma parimates majanduslikes huvides.

Mittefinantsvara õiglase väärtuse määramisel 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 määramiseks vajalikke andmeid, kasutades maksimaalselt asjakohaseid jälgitavaid sisendeid ja minimaalselt mittejälgitavaid sisendeid, mis on kogu määramise seisukohast olulised:

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

4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused

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

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus

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

5. Finantsriskide juhtimine

Ettevõtte riskijuhtimise eest vastutab Ettevõtte juhatus.

Krediidirisk

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

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

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

Seisuga 31. detsember 2021 oli krediidiriski positsioon järgmine:

Eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Raha ja raha ekvivalendid	319 313	1 240 468
Nõuded ja ettemaksed	58 745	38 962

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2021 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

Krediidirisk kokku	378 058	1 279 430
---------------------------	----------------	------------------

Vabad rahalised vahendid on hoiustatud Eestis tegevusloa alusel tegutsevas krediidasutuses LHV Pank AS (Moody's krediidireiting Baa1).

Nõudete ja ettemaksete koosseisus on 26 524 euro ulatuses maksude ettemaks, mille krediidiriski hindab juhtkond väga madalaks.

Intressimäära risk

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

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

<i>Eurodes</i>	31.12.2021 bilansiline väärtus	Intressimäär tõuseb 10 baaspunkti Mõju kasumiaruandele
Intressi kandvad pangalaenud	6 132 811	-6 218
Intressi kandvad laenud omanikult	3 800 000	+10 703
Mõju finantskohustistele		+10 703
Mõju kasumiaruandele		+4 485

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk on risk, et Ettevõtte tekib raskusi oma finantskohustiste täitmisega, mille katteks tuleb üle anda raha või muid finantsvarasid. Pikaajaline likviidsusrisk on risk, et Ettevõtte 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.

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 2021. Tabelis on esitatud diskonteerimata brutosummad.

<i>Eurodes</i>	1-2 aastat	2-5 aastat	Üle 5 aasta	Kokku	Raamatu- pidamis- väärtus
Seisuga 31.12.2021					
Võlad tarnijatele	34 209	0	0	34 209	34 209
Ostjate ettemaksed	0	4 299	0	4 299	4 299
Intressivõlad	0	4 222	0	4 222	4 222
Muud kreditoorsed võlad	0	2 199	0	2 199	2 199
Eraldised	65 005	0	0	65 005	65 005
Üürnike tagatisrahad	0	101 185	0	101 185	101 185
Eraldised	0	209 056	0	209 056	209 056
Laenukohustis	312 504	9 620 307	0	9 932 811	9 932 811
Finantskohustised kokku	377 959	9 941 268	0	10 352 986	10 352 986

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2021 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

Valuutarisk

Ettevõtte ei ole tehinguid ega positsioone välisvaluutas.

Kapitalijuhtimine

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

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

<i>Eurodes</i>	31.12.2021	31.12.2020
Võlakohustused kokku	9 932 811	0
Miinus: raha ja raha ekvivalendid	319 313	1 240 468
Netovõlg	9 613 498	-1 240 468
Omakapital	4 205 072	13 609 730
Kokku kapital	13 818 570	13 609 730
Netovõla suhe omakapitali	2,29	-0,09
Netovõla suhe kogu kapitali	0,70	-0,09

Ettevõtte on rahastatud omakapitaliga ning pikaajalise omaniku ja pangalaenuga.

6. Müügitulu

<i>Eurodes</i>	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Üüritulu korteritelt	814 138	789 041
Üüritulu lisapindadelt	36 768	34 182
Edasimüüdnud teenused	182 357	157 779
Kokku	1 033 263	981 002

<i>Eurodes</i>	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Eesti	1 033 263	981 002
Kokku	1 033 263	981 002

7. Müüdnud teenuste kulu

<i>Eurodes</i>	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Kommunaalkulud	-107 471	-84 731
Halduskulud	-118 613	-124 121

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2021 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

Kokku	-226 084	-208 852
--------------	-----------------	-----------------

8. Mitmesugused tegevuskulud

<i>Eurodes</i>	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Juhtimisteenus	-64 899	-62 146
Müügi- ja turunduskulud	-6 997	-10 908
Raamatupidamiskulu ja auditi kulud	-21 500	-8 219
Kinnisvara hindamine	-2 092	-4 656
Remondikulu	-18 664	-7 408
Konsultatsiooniteenused	-34 159	-10 185
Muud tegevuskulud	-14 061	-10 831
Kokku	-162 372	-114 353

9. Finantstulud ja -kulud

<i>Eurodes</i>	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Intressitulu pangahoiustelt	311	122
Intressikulu saadud laenudelt	-83 824	0
Muud finantskulud	-12 500	0
Kokku	-96 013	122

Intressikulu koosneb omaniku laenult arvestatud intressist 4 222 eurot ja pangalaenu intressist 79 602 eurot.

10. Raha ja raha ekvivalendid

<i>Eurodes</i>	31.12.2021	31.12.2020
Raha arvelduskontodel	319 313	1 240 468
Kokku	319 313	1 240 468

11. Nõuded ja ettemaksed

<i>Eurodes</i>	31.12.2021	31.12.2020
Lühiajalised nõuded		
Nõuded ostjatele	31 932	18 448
Muud nõuded	26 813	20 514
Lühiajalised nõuded kokku	58 745	38 962

12. Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2021 on Ettevõtte teinud investeeringud järgmisesse kinnisvarainvesteeringusse:
Eurodes

Nimetus	Asukoht Korterite arv	Ehitus- aasta	Omanda- mise aeg	Soetus- maksumus	Turuväärtus
Manufaktuuri 14, 16, 22 Tallinn, Eesti	127	2019	05.2019	12 089 442	14 180 000
Kokku				12 089 441	14 180 000

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutes toimunud muutused:

Eurodes

Perioodi algsaldo 31.12.2019	12 570 000
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-90 000
Perioodi saldo 31.12.2020	12 480 000
Kasum õiglase väärtuse muutusest	1 700 000
Perioodi saldo 31.12.2021	14 180 000

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

<i>Eurodes</i>	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu	850 906	823 223
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-162 372	-114 353

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Seisuga 31.12.2021 kajastatud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on saadud tulumeetodil ehk diskonteeritud rahavoogude meetodil, eeldades majade välja üürimise jätkamist.

Nimetus	Asukoht Korterite arv	Õiglase väärtus	Eeldatav üüritulu aastas	Diskonto- määr	Kap. määr
Manufaktuuri 14, 16, 22 Tallinn, Eesti	127	14 180 000	1 022 438	8,5%	5,5%
Kokku					14 180 000

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmistel eeldustel:

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

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2021 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

13. Võlad ja ettemaksed

<i>Eurodes</i>			
	<i>Lisa</i>	31.12.2021	31.12.2020
Lühiajalised laenukohustised			
Laenukohustised		156 252	0
Lühiajalised laenukohustised kokku		156 252	0
Lühiajalised võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		34 209	20 131
Ostjate ettemaksed		4 299	8 914
Intressivõlad		4 222	0
Muud võlad		2 199	0
Eraldis	16	65 005	0
Üürnike tagatisrahad		101 185	120 655
Lühiajalised võlad ja ettemaksed kokku		211 119	149 700
Lühiajalised kohustised kokku		367 371	149 700
Pikaajalised võlad ja ettemaksed			
Pikaajalised eraldised	16	209 056	0
Pikaajalised laenukohustised		9 776 559	0
Pikaajalised võlad ja ettemaksed kokku		9 985 615	0

Seisuga 31.12.2021 sisaldasid pikaajalised laenukohustised laenu omanikult 3 800 000 eurot ja pangalaenu 5 976 559 eurot. Omaniku laenu tagasimaksetähtaeg on 21.12.2026 ning intressimäär on 5,0% aastas ja aasta arvestuslik intress oli 4 222 eurot.

Aruandeaastal arvestati edukustasu kokku 274 061 eurot, sellest 65 005 on kajastatud lühiajalise ja 209 056 eurot pikaajalise kohustisena. Lühiajaline edukustasu arvutus tuleneb jooksva ärikasumi tasemest üle eelistootluse. Pikaajaline edukustasu arvutus tuleneb kinnisvarainvesteeringu vara väärtuse kasvust.

14. Osakapital

<i>Eurodes</i>	31.12.2021	31.12.2020
LHV PENSIONIFOND L	1 328 916	2 475 000
LHV PENSIONIFOND XL	354 378	660 000
LHV PENSIONIFOND M	88 596	165 000
Kokku	1 771 890	3 300 000

Aruandeaastal toimus osakapitali suurendamine fondiemissiooni teel sissemakseid tegemata ülekursi arvelt summas 7 000 000 eurot ning osakapitali vähendamine 8 528 110 euro võrra (omaosa tühistamine 3 433 332 euro ulatuses ning osade nimiväärtuse vähendamine 5 094 778 euro võrra). Osakapitali vähendamisel tehti osanikele väljamakseid kogusummas 6 800 000 eurot. Omaosade tühistamisel väljamakse 4 582 468 eurot.

15. Tingimuslikud varad ja kohustised

Seisuga 31. detsember 2021 ei olnud Ettevõttel pooleliolevaid kohtuasju.
Seisuga 31. detsember 2021 ei olnud Ettevõttel tingimuslikke varasid.

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2021 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

Tingimuslik tulumaksukohustus

<i>Eurodes</i>	31.12.2021	31.12.2020
Ettevõtte jaotamata kasum	2 088 982	1 309 730
Potentsiaalne tulumaksukohustus	417 796	261 946
Dividendidena on võimalik välja maksta	1 671 186	1 047 784

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

16. Seotud osapooled

Saldod seotud osapooltega:

<i>Eurodes</i>	Kohustised 31.12.2021	Kohustised 31.12.2020
Seisuga 31.12.2021		
Omanikud	4 078 283	0
Juhatusel liikmetega seotud ettevõtted	1 213	0

Kohustised omanikele sisaldavad laenukohustist summas 3 800 000 eurot (2020.a. 0 eurot) ja arvestuslikku intressi 4 222 eurot (2020.a. 0 eurot) ning edukustasu eraldist 274 061 eurot (2020.a. 0 eurot). Omaniku laenu intressimäär on 5,0% aastas.

Ostud seotud osapooltelt:

<i>Eurodes</i>	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Juhatusel liikmetega seotud ettevõtted – juhtimisteenus	64 899	62 146
Juhatusel liikmetega seotud ettevõtted – haldusteenus	38 820	38 960
Juhatusel liikmetega seotud ettevõtted – muud ostud	2 257	387
Edukustasu	274 061	0
Kokku	380 037	101 493

Finantstulud ja -kulud seotud osapooltelt:

<i>Eurodes</i>	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Intressikulu omaniku laenult	4 222	0
Kokku	4 222	0

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 õiglasel väärtused oluliselt seisuga 31. detsember 2021 ja 31. detsember 2020 ettevõtte finantsseisundi aruandes kajastatavatest jääkväärtustest ning sellest tulenevalt ei ole õiglaseid väärtuseid esitatud.

<i>Eurodes</i>	Bilansiline väärtus	
	31.12.2021	31.12.2020
Finantsvarad		
Raha ja raha ekvivalendid	319 313	1 240 468
Muud nõuded	58 745	38 962
Finantskohustised		
Võlad ja ettemaksed	211 119	149 700
Lühiajalised laenukohustised	156 252	0

Õiglane väärtus

Ettevõtte kõik finantsvarad ja -kohustised on kajastatud finantsseisundi aruandes.

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eurodes

Jaotamata kasum 31.12.2021 seisuga	2 088 982
------------------------------------	-----------

Juhatus teeb ettepaneku jaotada lõppenud majandusaasta jaotamata kasum järgnevalt:

Eelmiste perioodide jaotamata kasumisse	1 977 811
---	-----------

/digitaalselt allkirjastatud/

/digitaalselt allkirjastatud/

Martin Rekor
juhatuse liige
28. aprill 2022

Raiko Uri
juhatuse liige
28. aprill 2022

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2021 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

JUHATUSE ALLKIRJAD 2021. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame Lumi Kodud Manufaktuuri OÜ 2021. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

/digitaalselt allkirjastatud/

Martin Rekor
juhatuse liige
28. aprill 2022

/digitaalselt allkirjastatud/

Raiko Uri
juhatuse liige
28. aprill 2022

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.04.2022

Lumi Kodud Manufaktuuri OÜ (registrikood: 14271599) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN REKOR	Juhatuse liige	28.04.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Lumi Kodud Manufaktuuri OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Lumi Kodud Manufaktuuri OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet, 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 olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2021 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 arvestusekspertide 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 vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

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

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

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

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

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. 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 arvamuse 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 märkimisväärselt 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 arvamust. 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 2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Lumi Kodud Manufaktuuri OÜ (registrikood: 14271599) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	28.04.2022
LEMBI UETT	Vandeaudiitor	28.04.2022

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1033263	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@lumicapital.eu