

# 2021

aruandeaasta algus: 01.01.2021  
aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: VH KV 001 OÜ

registrikood: 14803547

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

## VH KV 001 OÜ

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2021 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 ja muudetud standardid, tõlgendused ja olemasolevate standardite muudatused ..... | 8  |
| 3. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest.....         | 9  |
| 4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused .....                                      | 14 |
| 5. Finantsriskide juhtimine.....                                                          | 15 |
| 6. Müügitulu .....                                                                        | 17 |
| 7. Müüdud teenuste kulu.....                                                              | 17 |
| 8. Mitmesugused tegevuskulud.....                                                         | 17 |
| 9. Finantstulud ja -kulud.....                                                            | 18 |
| 10. Raha ja raha ekvivalendid.....                                                        | 18 |
| 11. Nõuded ja ettemaksed.....                                                             | 18 |
| 12. Kinnisvarainvesteeringud.....                                                         | 18 |
| 13. Võlad ja ettemaksed.....                                                              | 20 |
| 14. Laenukohustised .....                                                                 | 20 |
| 15. Osakapital.....                                                                       | 21 |
| 16. Tingimuslikud varad ja kohustised.....                                                | 21 |
| 17. Seotud osapooled .....                                                                | 21 |
| 18. Finantsinstrumendid – õiglane väärtus .....                                           | 22 |
| 19. Aruandeperioodijärgsed sündmused .....                                                | 22 |
| KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK .....                                                          | 23 |
| JUHATUSE ALLKIRJAD 2021. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE .....                              | 24 |

## TEGEVUSARUANNE

VH KV 001 OÜ on LHV pensionifondidele kuuluva kinnisvara haldamiseks loodud ettevõtte, mis omab Tallinnas Tartu mnt 63 paiknevat Valge Maja ärihoonet. Ettevõtte põhitegevusalaks on endale kuuluva kinnisvara väljaüürimine.

LHV pensionifondide varavalitsejaks on LHV Varahaldus AS, kes juhib mh ka VH KV 001 OÜ kinnisvarainvesteeringut. Ettevõtte juhatuse liige Rait Riim on LHV Varahaldus AS kinnisvarainvesteeringute juht. Kinnisvaraühtingut juhitakse kooskõlas kehtivate õigusaktide, fondivalitseja kui kinnisvaraühtingu osaniku otsustega, põhikirja ja heade äritavadega eesmärgiga maksimeerida kinnisvaraühtingu osaniku tulu ning kinnisvaraühtingu vara väärtust.

Ettevõtte soetas Tartu mnt 63, Tallinn kinnisvarainvesteeringu 30.01.2020. Üüritulu teenimise kõrval jätkas ettevõtte hoone rekonstrueerimise laiendamistööde ettevalmistamisega. Ettevõtte plaanib järgmise 4 aasta jooksul, mitmes etapis, renoveerida hoone välisviimistluse, üldkasutatavad alad ja tehnosüsteemid ning ehitada hoonele peale kaks lisakorrust. Samuti on plaanis hoone re-brändida Marati Majaks.

2022. aastal plaanib ettevõtte jätkata ärihoones paiknevate äripindade väljaüürimisega. Põhitegevuse kõrvalt plaanib ettevõtte alustada renoveerimis- ja laiendustööde esimese etapiga.

Vara juhtimisel lähtub ettevõtte LHV Grupi jätkusuutlikkuse põhimõtetest. Hoone renoveerimisprojekti koostamisel juhindume mh rahvusvahelise hoonete rohesertifitseerimise BREEAM nõuetest ja peale renoveerimistööde lõppu plaanime hoonele taotleda rohesertifikaati BREEAM In-Use tasemel „Very good.“ Lisaks oleme seadnud eesmärgiks renoveerida hoone sedavõrd energiatõhusaks, et sellele omistataks energiaklass B.

Covid-19 viiruse levik ettevõtte majandustegevust otseselt ei mõjutanud. Käesoleva aruande koostamise hetkel ei nähtu, et aruande aasta järgselt Ukrainas lahvatanud sõjategevus ettevõtte edasisele majandustegevusele otsest mõju osutaks.

| Finantssuhtarvud                     | 2021      | 2020    |
|--------------------------------------|-----------|---------|
| Puhaskasum (kahjum)                  | 1 113 195 | 881 197 |
| Kohustuste osatähtsus koguvarast (%) | 76.64%    | 0.98%   |
| Varade tootlus (ROA)                 | 7.20%     | 5.60%   |
| Omakapitali tootlus (ROE)            | 30.86%    | 5.65%   |

Kohustuste osatähtsus koguvarast (%) = kohustused / varad x 100

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

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

Rait Riim  
Juhatuse liige

## RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

### KOONDKASUMIARUANNE

| <i>Eurodes</i>                                                      | <i>Lisa</i> | 01.01.2021 -<br>31.12.2021 | 13.09.2019 -<br>31.12.2020 |
|---------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------|----------------------------|
| Müügitulu                                                           | 6           | 1 630 310                  | 1 333 306                  |
| Müüdnud teenuste kulu                                               | 7           | -353 186                   | -268 331                   |
| <b>Brutokasum</b>                                                   |             | <b>1 277 124</b>           | <b>1 064 975</b>           |
| Mitmesugused tegevuskulud                                           | 8           | -121 599                   | -100 475                   |
| Kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 12          | 60 000                     | -83 431                    |
| Muud ärikulud                                                       |             | 0                          | -3                         |
| <b>Ärikasum</b>                                                     |             | <b>1 215 525</b>           | <b>881 067</b>             |
| Finantstulud                                                        | 9           | 161                        | 132                        |
| Finantskulud                                                        | 9           | -102 491                   | 0                          |
| <b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>                                 |             | <b>-102 330</b>            | <b>132</b>                 |
| <b>Kasum enne tulumaksu</b>                                         |             | <b>1 113 195</b>           | <b>881 197</b>             |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum</b>                                      |             | <b>1 113 195</b>           | <b>881 197</b>             |
| <b>Aruandeaasta koondkasum kokku</b>                                |             | <b>1 113 195</b>           | <b>881 197</b>             |

Lisad lehekülgedel 8 kuni 22 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

## FINANTSSEISUNDI ARUANNE

| <i>Eurodes</i>                               | <i>Lisa</i> | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|----------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Käibevara</b>                             |             |                   |                   |
| Raha ja raha ekvivalendid                    | 10          | 541 860           | 1 105 863         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 11          | 89 070            | 45 042            |
| <b>Käibevara kokku</b>                       |             | <b>630 930</b>    | <b>1 150 905</b>  |
| <b>Põhivara</b>                              |             |                   |                   |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 11          | 213 289           | 0                 |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 12          | 14 600 000        | 14 586 957        |
| <b>Põhivara kokku</b>                        |             | <b>14 813 289</b> | <b>14 586 957</b> |
| <b>Varad kokku</b>                           |             | <b>15 444 219</b> | <b>15 737 862</b> |
| <b>Lühiajalised kohustised</b>               |             |                   |                   |
| Võlad ja ettemaksed                          | 5, 13       | 153 316           | 70 194            |
| <b>Lühiajalised kohustised kokku</b>         |             | <b>153 316</b>    | <b>70 194</b>     |
| <b>Pikaajalised kohustised</b>               |             |                   |                   |
| Võlad ja ettemaksed                          | 5, 13       | 83 971            | 83 971            |
| Laenukohustised                              | 5, 14       | 11 600 000        | 0                 |
| <b>Pikaajalised kohustised kokku</b>         |             | <b>11 683 971</b> | <b>83 971</b>     |
| <b>Kohustised kokku</b>                      |             | <b>11 837 287</b> | <b>154 165</b>    |
| <b>Omakapital</b>                            |             |                   |                   |
| Osakapital                                   | 15          | 2 575 430         | 14 702 500        |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 16          | -81 692           | 0                 |
| Aruandeaasta kasum                           | 16          | 1 113 194         | 881 197           |
| <b>Omakapital kokku</b>                      |             | <b>3 606 932</b>  | <b>15 583 697</b> |
| <b>Omakapital ja kohustised kokku</b>        |             | <b>15 444 219</b> | <b>15 737 862</b> |

Lisad lehekülgedel 8 kuni 22 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

|                                                             | <i>Lisa</i> | Osakapital        | Ülekurs  | Jaotamata<br>kasum/<br>kahjum | Omakapital<br>kokku |
|-------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|----------|-------------------------------|---------------------|
| <b>Saldo seisuga 13.09.2019</b>                             |             | <b>2 500</b>      | <b>0</b> | <b>0</b>                      | <b>2 500</b>        |
| Emiteeritud osakapital                                      | 15          | 14 700 000        | 0        | 0                             | 14 700 000          |
| Aruandeaasta puhaskasum                                     |             | 0                 | 0        | 881 197                       | 881 197             |
| <b>Aruandeaasta koondkasum kokku<br/>seisuga 31.12.2020</b> |             | <b>14 702 500</b> | <b>0</b> | <b>881 197</b>                | <b>15 583 697</b>   |
| Tühistatud omaosad                                          | 15          | -12 127 070       | 0        | 0                             | -12 127 070         |
| Muud muutused omakapitalis                                  |             | 0                 | 0        | -962 889                      | -962 889            |
| Aruandeaasta puhaskasum                                     |             | 0                 | 0        | 1 113 194                     | 1 113 194           |
| <b>Aruandeaasta koondkasum kokku<br/>seisuga 31.12.2021</b> |             | <b>2 575 430</b>  | <b>0</b> | <b>1 031 502</b>              | <b>3 606 932</b>    |

Real muud muutused omakapitalis on kajastatud 2021. aastal toimunud tehingud omaosadega.

Lisad lehekülgedel 8 kuni 22 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

RAHAVOOGUDE ARUANNE

| <i>Eurodes</i>                                        | <i>Lisa</i> | 01.01.2021-<br>31.12.2021 | 13.09.2019-<br>31.12.2020 |
|-------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Äritegevuse rahavood</b>                           |             |                           |                           |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum</b>                        |             | <b>1 113 194</b>          | <b>881 197</b>            |
| Puhaskasumi korrigeerimised:                          |             |                           |                           |
| Finantstulud/kulud                                    | 9           | 102 330                   | -132                      |
| Kinnivarainvesteeringute ümberhindluse kasum (kahjum) | 12          | -60 000                   | 83 431                    |
| Käibekapitali muutused:                               |             |                           |                           |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | 11          | -44 028                   | -45 042                   |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | 13          | 70 622                    | 154 165                   |
| Laekunud intressid                                    |             | 161                       | 132                       |
| <b>Rahavood äritegevusest kokku</b>                   |             | <b>1 182 279</b>          | <b>1 073 751</b>          |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>               |             |                           |                           |
| Kinnisvarainvesteeringute soetus                      | 12          | -166 332                  | -14 670 388               |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>         |             | <b>-166 332</b>           | <b>-14 670 388</b>        |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>              |             |                           |                           |
| Saadud laenud                                         | 14          | 11 600 000                | 0                         |
| Laenuintresside maksed                                |             | -76 791                   | 0                         |
| Laenude teenustasude maksed                           |             | 13 200                    | 0                         |
| Laekunud osakute emiteerimisest                       | 15          | 0                         | 14 702 500                |
| Tasutud omaosade tagasiostmisel                       |             | -5 289 959                | 0                         |
| Tasutud osakapitali vähendamisel                      |             | -7 800 000                | 0                         |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>        |             | <b>-1 579 950</b>         | <b>14 702 500</b>         |
| <b>Rahavood kokku</b>                                 |             | <b>564 003</b>            | <b>1 105 863</b>          |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 10          | 1 105 863                 | 0                         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              |             | <b>564 003</b>            | <b>1 105 863</b>          |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              |             | 541 860                   | 1 105 863                 |

Lisad lehekülgedel 8 kuni 22 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

## RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

### 1. Informatsioon aruandva üksuse kohta

VH KV 001 OÜ asutati 13.09.2019 aadressil Tartu mnt 63, Tallinn asuva büroohoone ostmiseks ja juhtimiseks. LHV pensionifondide varavalitsejaks on LHV Varahaldus AS, kes juhib mh ka VH KV 001 OÜ kinnisvarainvesteeringut. Ettevõtte juhatuse liige Rait Riim on LHV Varahaldus AS kinnisvarainvesteeringute juht. Kinnisvaraühingut juhitakse kooskõlas kehtivate õigusaktide, fondivalitseja kui kinnisvaraühingu osaniku otsustega, põhikirja ja heade äritavadega eesmärgiga maksimeerida kinnisvaraühingu osaniku tulu ning kinnisvaraühingu vara väärtust.

Asutamisel oli ettevõtte ainuomanik Aktsiaselts LHV Varahaldus ning 2021. a lõpu seisuga jagunes osakapital järgmiselt: LHV Pensionifond M 334 806 eurot, LHV Pensionifond L 1 931 572 eurot ja Pensionifond XL 309 052 eurot.

Ettevõtte registreeritud aadress on Tartu mnt 2, Tallinn 10145.

Käesoleva raamatupidamise aastaaruande on kinnitanud Ettevõtte juhatus 31.05.2022. 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 ja muudetud standardid, tõlgendused ja olemasolevate standardite muudatused

#### Seni veel jõustumata standardid, tõlgendused ja olemasolevate standardite muudatused

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

„Finantsarunnete esitamine“ – IAS 1 muudatused

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

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

Muudatuste eesmärk on aidata ettevõtetel avalikustada arvestuspõhimõtete kohta kasulikumat teavet,

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



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

Muudatused on kooskõlas mõiste „olulisus“ täpsustatud määratlusega:

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

„Äriühendused“ – IFRS 3 muudatused

Muudatusega ajakohastatakse IFRS 3 viide 2018. aasta Raamatupidamisaruannete koostamise ja esitamise raampõhimõtetele 1989. aasta raampõhimõtete asemel. Samal ajal lisatakse muudatustega IFRS 3 uus lõik, mis selgitab, et tingimuslikke varasid ei saa omandamise kuupäeval kajastada. Muudatusel ei ole olulist mõju Ettevõtte finantsaruannetele.

„Materiaalsed põhivarad“ – IAS 16 muudatused

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

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

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 üürnikega kokku rendivabastusperioodis, siis nimetatud kulu kajastatakse samuti rendiperioodi jooksul lineaarselt, vähendades üüritulu. Edasimüüdud teenuste tulu kajastatakse perioodil, millal kontroll teenuste üle läheb üle kliendile, s.t teenuse osutamise perioodil. Edasimüüdud tulu kajastatakse brutosummas müügituluna ning samale tulule vastavad kulud müüdud teenuste kuluna. Ettevõttel puuduvad lepingud, kus periood kliendile lubatud kaupade või teenuste üleandmise ja kliendilt makse saamise vahel oleks pikem kui üks aasta. Sellest tulenevalt ei korrigeeri Ettevõtte tehinguhinda raha ajaväärtuse mõju osas.

### Finantsvarad

Ettevõtte kajastab finantsvara oma finantsseisundi aruandes ainult siis, kui Ettevõtte saab vastava instrumendi lepinguline osapool.

### Liigitamine

Standardi IFRS 9 rakenduslasse 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 ärimudelitest, 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 krediidikahjumeid tulevikku vaatava mudeli abil. Väärtuse languse arvestamise meetod sõltub sellest, kas krediidirisk on oluliselt suurenenud või mitte.

Ettevõtte kasutab standardis IFRS 9 sätestatud eeldatava krediidikahjumi mudelit ainult järgmiste finantsvarade puhul: 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 krediidikahjumina nõuete esmasel kajastamisel. Aruandekuupäeva seisuga moodustasid Ettevõtte nõuded ja ettemaksed üürnike vastu väheolulise osa: 0,3% varadest ja 42% 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 kasutuseesmärke. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulust (sh rent m2 kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäär valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri, mitte aga varade struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel; Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

## Finantskohustised

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

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses). Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas

summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

### **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 2021. aastat rakendada järgnevalt: (i) 2019. aastal saab seda rakendada ühele kolmandikule 2018. aastal jaotatud kasumist, millelt on makstud tulumaksu ja (ii) 2020. aastal saab seda rakendada ühele kolmandikule 2018. ja 2019. aastal jaotatud kasumist, millelt on makstud tulumaksu.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja koondkasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega –kohustisi. Finantsseisundi aruandes ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

### Õiglase väärtuse mõõtmine

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

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

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

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

## 4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused

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

### Raamatupidamishinnangud

Juhtkond annab oma hinnanguid, lähtudes kogemustest ning faktidest, mis on saanud talle teatavaks hiljemalt aastaaruande valmimise kuupäeval. Bilansipäeval esitatud varade ja kohustuste ning nendega eotud 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 õiglane väärtus*

Ettevõtte kajastab oma kinnisvarainvesteeringuid iga aruandekuupäeva seisuga õiglasel väärtusel ja õiglase väärtuse muutusi muudes ärituludes/kuludes. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringut hindas Colliers International Advisors OÜ. Ettevõtte sõltumatu hindaja hindas kinnisvarainvesteeringut diskonteeritud rahavoogude meetodil. Kinnisvarainvesteering teenib üüritulu, mistõttu näitab kasutatud meetod alternatiividest kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Rahavoogude prognoos on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäär ja kapitalisatsioonimäär eeldatud arvestades objekti asukohta, tehnilist seisukorda ja üürnike riskitaset.

## 5. Finantsriskide juhtimine

Ettevõtte riskijuhtimise eest vastutab Ettevõtte 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 2021 oli krediidiriski positsioon järgmine:

| <i>Eurodes</i>            | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Raha ja raha ekvivalendid | 541 860           | 1 105 863         |
| Nõuded ja ettemaksed      | 89 070            | 45 042            |
| <b>Krediidirisk kokku</b> | <b>630 930</b>    | <b>1 150 905</b>  |

Vt ka lisasid 10 ja 11.

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

### Intressimäära risk

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

Ettevõtte ei ole olulisi intressiteenivaid varasid. Ettevõtte intressimäära risk tuleneb pikaajalistest võimalikustest, mis on võetud fikseeritud ja ujuva intressimääraga. Ettevõtte intressimäärade risk on peamiselt sõltuvuses Euribori (Euro Interbank Offered Rate) võimalikest muutustest (lisa 13).

| <i>Eurodes</i>                  | <b>31.12.2021</b>          | <b>Intressimäär<br/>tõuseb 10 baaspunkti,<br/>mõju kasumiaruandele</b> |
|---------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|
|                                 | <b>bilansiline väärtus</b> |                                                                        |
| Intressi kandvad pangalaenud    | 6 600 000                  | -6 600                                                                 |
| <b>Mõju finantskohustistele</b> |                            | <b>-6 600</b>                                                          |
| <b>Mõju kasumiaruandele</b>     |                            | <b>-6 600</b>                                                          |



### 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 täitmisega 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 täitmisega tehtavate maksete lepingulistest tähtaegadest seisuga 31. detsember 2021 ja 31. detsember 2020. Tabelis on esitatud diskonteerimata brutosummad.

| <i>Eurodes</i>                 | <b>Saldo 31.12.2021</b> | <b>&lt;1 aasta</b> | <b>1 - 2 aastat</b> | <b>2 - 5 aastat</b> |
|--------------------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| Pangalaen                      | 6 600 000               | 0                  | 0                   | 6 600 000           |
| Omanikulaen                    | 5 000 000               | 0                  | 0                   | 5 000 000           |
| Muud kohustised                | 12 500                  | 12 500             | 0                   | 0                   |
| Võlad ja ettemaksed            | 224 787                 | 140 816            | 0                   | 83 971              |
| <b>Finantskohustised kokku</b> | <b>11 837 287</b>       | <b>153 316</b>     | <b>0</b>            | <b>11 683 971</b>   |

| <i>Eurodes</i>                 | <b>Saldo 31.12.2020</b> | <b>&lt;1 aasta</b> | <b>1 - 2 aastat</b> | <b>2 - 5 aastat</b> |
|--------------------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| Võlad ja ettemaksed            | 154 165                 | 70 194             | 0                   | 83 971              |
| <b>Finantskohustised kokku</b> | <b>154 165</b>          | <b>70 194</b>      | <b>0</b>            | <b>83 971</b>       |

Vt ka lisa 13 ja 14.

### Valuutarisk

Ettevõtte ei ole tehinguid ega positsioone välisvaluutas.

### Kapitalijuhtimine

Ettevõtte käsitleb kapitalina omakapitali ja laenukohustusi. 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 laenukohustised (lisa 14) miinus raha ja raha ekvivalendid (lisa 10) kui ka omakapital (lisa 15). Saavutatud laenukohustuste suhe omakapitali vastab olulises osas juhtkonna ootuste vahemikule.



| <i>Eurodes</i>                    | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Laenukohustused kokku             | 11 600 000        | 0                 |
| Miinus: raha ja raha ekvivalendid | 541 860           | 1 105 863         |
| <b>Netovõlg</b>                   | <b>11 058 140</b> | <b>0</b>          |
| <b>Omakapital</b>                 | <b>3 606 932</b>  | <b>15 583 697</b> |
| <b>Kokku kapital</b>              | <b>14 665 072</b> | <b>15 583 697</b> |
| Omakapitali suhe laenukohustusse  | <b>31.1%</b>      | <b>0</b>          |

## 6. Müügitulu

| <i>Eurodes</i>             | <b>01.01.2021-<br/>31.12.2021</b> | <b>13.09.2019-<br/>31.12.2020</b> |
|----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Üüritulu büroopindadelt    | 1 188 972                         | 1 015 284                         |
| Üüritulu parkimiskohtadelt | 27 701                            | 18 867                            |
| Edasimüüdnud kulud         | 413 637                           | 299 155                           |
| <b>Kokku</b>               | <b>1 630 310</b>                  | <b>1 333 306</b>                  |

| <i>Eurodes</i> | <b>01.01.2021-<br/>31.12.2021</b> | <b>13.09.2019-<br/>31.12.2020</b> |
|----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Eesti          | 1 630 310                         | 1 333 306                         |
| <b>Kokku</b>   | <b>1 630 310</b>                  | <b>1 333 306</b>                  |

## 7. Müüdnud teenuste kulu

| <i>Eurodes</i> | <b>01.01.2021-<br/>31.12.2021</b> | <b>13.09.2019-<br/>31.12.2020</b> |
|----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Halduskulud    | 111 656                           | 148 779                           |
| Kommunaalkulud | 241 530                           | 119 552                           |
| <b>Kokku</b>   | <b>353 186</b>                    | <b>268 331</b>                    |

## 8. Mitmesugused tegevuskulud

| <i>Eurodes</i>                       | <b>01.01.2021-<br/>31.12.2021</b> | <b>13.09.2019-<br/>31.12.2020</b> |
|--------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Juhtimistasud                        | 43 653                            | 38 545                            |
| Maamaks                              | 32 722                            | 30 040                            |
| Raamatupidamisteenus ja audiitorkulu | 17 461                            | 13 627                            |
| Õigusabikulud ja lepingutasud        | 12 789                            | 4 980                             |
| Muud tegevuskulud                    | 7 424                             | 1 691                             |
| Kindlustuskulud                      | 7 050                             | 6 533                             |
| Turunduskulud                        | 500                               | 5 060                             |
| <b>Kokku</b>                         | <b>121 599</b>                    | <b>100 476</b>                    |

Vt ka lisa 12. Kinnisvarainvesteeringud, kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud.

## 9. Finantstulud ja -kulud

| <i>Eurodes</i>            | <b>01.01.2021-<br/>31.12.2021</b> | <b>13.09.2019-<br/>31.12.2020</b> |
|---------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Intressitulud             | 161                               | 132                               |
| <b>Finantstulud kokku</b> | <b>161</b>                        | <b>132</b>                        |
| Intressikulud             | -89 291                           | 0                                 |
| Teenustasud               | -13 200                           | 0                                 |
| <b>Finantskulud kokku</b> | <b>-102 491</b>                   | <b>0</b>                          |
| <b>Kokku</b>              | <b>-102 330</b>                   | <b>132</b>                        |

## 10. Raha ja raha ekvivalendid

| <i>Eurodes</i>        | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Raha arvelduskontodel | 541 860           | 1 105 863         |
| <b>Kokku</b>          | <b>541 860</b>    | <b>1 105 863</b>  |

Vt ka lisa 5.

## 11. Nõuded ja ettemaksed

| <i>Eurodes</i>                                          | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Lühiajalised nõuded ja ettemaksed</b>                |                   |                   |
| Nõuded ostjate vastu                                    | 89 070            | 44 488            |
| Ettemaksed                                              | 0                 | 554               |
| <b>Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku</b>          | <b>89 070</b>     | <b>45 042</b>     |
| <b>Pikaajalised nõuded ja ettemaksed</b>                |                   |                   |
| Ettemaksed                                              | 213 289           | 0                 |
| <b>Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku</b>          | <b>213 289</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Lühi- ja pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku</b> | <b>302 359</b>    | <b>45 042</b>     |

Vt ka lisa 5.

## 12. Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2021 on Ettevõtte investseeringud järgmisesse kinnisvarainvesteeringusse:

| <i>Eurodes</i> |                | <b>Neto</b>              |                          |                             |                             |                    |
|----------------|----------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>Nimetus</b> | <b>Asukoht</b> | <b>üüripind<br/>(m2)</b> | <b>Ehitus-<br/>aasta</b> | <b>Omanda-<br/>mise aeg</b> | <b>Soetus-<br/>maksumus</b> | <b>Turuväärtus</b> |
| Tartu mnt 63   | Tallinn, Eesti | 17 790,7                 | 1952                     | 01.2020                     | 14 670 388                  | 14 600 000         |
| <b>Kokku</b>   |                | <b>17 790,7</b>          |                          |                             | <b>14 670 388</b>           | <b>14 600 000</b>  |

Initialed for identification purposes only  
Allkirjastatud identifitseerimiseks

31.05.2022

Signature / allkiri .....  
KPMG, Tallinn

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringut hindab sõltumatu hindaja. Seisuga 31.12.2021 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 |
|--------------|-------------------|-------------------------|--------------------------|---------------|-------------------------|----------------------------|
| Tartu mnt 63 | 14 600 000        | Diskonteeritud rahavood | 1 134 442                | 9,0%          | 7,5%                    | 6,3                        |
| <b>Kokku</b> | <b>14 600 000</b> |                         | <b>1 134 442</b>         |               |                         |                            |

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.

2020. ja 2021. aastal on Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

*Eurodes*

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Perioodi algsaldo 31.12.2020</b>                                | <b>14 586 957</b> |
| Õiglase väärtuse muutus                                            | 60 000            |
| Õiglase väärtuse ümberklassifitseerimine pikaajaliseks ettemakseks | -46 957           |
| <b>Perioodi saldo 31.12.2021</b>                                   | <b>14 600 000</b> |

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

| <i>Eurodes</i>                                  | <b>01.01.2021-<br/>31.12.2021</b> | <b>13.09.2019-<br/>31.12.2020</b> |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu   | 1 216 673                         | 1 034 151                         |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -121 599                          | -100 476                          |

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

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

| <i>Eurodes</i> | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|----------------|-------------------|-------------------|
| Kuni 1 aasta   | 57 345            | 42 347            |
| 2-5 aastat     | 1 144 340         | 1 141 179         |

### 13. Võlad ja ettemaksed

Eurodes

|                                                        | 31.12.2021     | 31.12.2020     |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Lühiajalised võlad ja ettemaksed</b>                |                |                |
| Võlad tarnijatele                                      | 104 530        | 34 197         |
| Maksuvõlad                                             | 7 732          | 19 111         |
| Viitvõlad                                              | 41 054         | 16 886         |
| <b>Lühiajalised võlad ja ettemaksed kokku</b>          | <b>153 316</b> | <b>70 194</b>  |
| <b>Pikaajalised võlad ja ettemaksed</b>                |                |                |
| Üürnike tagatisrahad                                   | 83 971         | 83 971         |
| <b>Pikaajalised võlad ja ettemaksed kokku</b>          | <b>83 971</b>  | <b>83 971</b>  |
| <b>Lühi- ja pikaajalised võlad ja ettemaksed kokku</b> | <b>237 287</b> | <b>154 165</b> |

Vt ka lisa 5.

### 14. Laenukohustised

Eurodes

|                                     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressi-määr | Alus-valuuta | Lõpp-tähtaeg | 31.12.2021        |
|-------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------------|--------------|--------------|-------------------|
|                                     | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |               |              |              |                   |
| <b>Pikaajalised laenukohustised</b> |                                   |                     |             |               |              |              |                   |
|                                     |                                   |                     |             | 1,79% + 6 kuu |              |              |                   |
| Pangalaen                           | 0                                 | 6 600 000           | 0           | EURIBOR       |              | 05.04.2026   | 6 600 000         |
| Omanikulaen                         | 0                                 | 5 000 000           | 0           | 5%            | EUR          | 13.12.2026   | 5 000 000         |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>    | <b>0</b>                          | <b>11 600 000</b>   | <b>0</b>    |               |              |              | <b>11 600 000</b> |
| <b>Laenukohustised kokku</b>        | <b>0</b>                          | <b>11 600 000</b>   | <b>0</b>    |               |              |              | <b>11 600 000</b> |

Seisuga 31.12.2021 oli Luminor panga kasuks seatud hüpoteek, kinnisvarainvesteeringu bilansiline maksumus 14 600 000 eurot (lisa 12).

Luminor pangalaenu põhiosa tagasimakse toimub ühes osas laenulepingu lõppedes 05.04.2026. Samuti toimub Omanikulaenu põhiosa tagasimakse ühes osas, laenulepingu lõppedes 13.12.2026.

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

## 15. Osakapital

| <i>Eurodes</i>      | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| LHV Pensionifond M  | 334 806           | 1 911 325         |
| LHV Pensionifond L  | 1 931 572         | 11 026 875        |
| LHV Pensionifond XL | 309 052           | 1 764 300         |
| <b>Kokku</b>        | <b>2 575 430</b>  | <b>14 702 500</b> |

Aruandeaastal toimus osakapitali vähendamine 12 127 070 euro võrra (omaosa tühistamine 4 900 833 euro ulatuses ning osade nimiväärtuse vähendamine 7 226 237 euro võrra). Osakapitali vähendamisel tehti osanikele väljamakseid kogusummas 7 800 000,21 eurot, millest 573 763,21 eurot moodustas nimiväärtuse ning arvestusliku väärtuse erinevus.

## 16. Tingimuslikud varad ja kohustised

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

### *Tingimuslik tulumaksukohustus*

| <i>Eurodes</i>                         | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ettevõtte jaotamata kasum              | 1 031 502         | 881 197           |
| Potentsiaalne tulumaksukohustus        | 206 300           | 176 239           |
| Dividendidena on võimalik välja maksta | 825 202           | 704 958           |

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 maksumäära 20/80.

## 17. Seotud osapooled

Saldod seotud osapooltega:

| <i>Eurodes</i>           | <b>Nõuded<br/>31.12.2021</b> | <b>Kohustised<br/>31.12.2021</b> |
|--------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Laen omanikult (lisa 14) | 0                            | 5 000 000                        |
| <b>Kokku</b>             |                              |                                  |

Laenukohustised seotud osapooltega:

|                          | 31.12.2020 | Saadud<br>laenud | Saadud<br>laenude<br>tagasimaksed | 31.12.2021       | Perioodi<br>arvestatud<br>intress |
|--------------------------|------------|------------------|-----------------------------------|------------------|-----------------------------------|
| <i>Eurodes</i>           |            |                  |                                   |                  |                                   |
| Laen omanikult (lisa 14) | 0          | 5 000 000        | 0                                 | 5 000 000        | 12 500                            |
| <b>Kokku</b>             | <b>0</b>   | <b>5 000 000</b> | <b>0</b>                          | <b>5 000 000</b> | <b>12 500</b>                     |

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

#### 18. Finantsinstrumendid – õiglane väärtus

Ettevõtte hinnangul ei erine finantsseisundi aruandes korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade ja kohustuste õiglased väärtused oluliselt seisuga 31. detsembril 2021 ja 13. detsembril 2020 ettevõtte finantsseisundi aruandes kajastatavatest jääkväärtustest ning sellest tulenevalt ei ole õiglaseid väärtuseid esitatud.

|                           | Bilansiline väärtus |            |
|---------------------------|---------------------|------------|
| <i>Eurodes</i>            | 31.12.2021          | 31.12.2020 |
| <b>Finantsvarad</b>       |                     |            |
| Raha ja raha ekvivalendid | 541 860             | 1 105 863  |
| Nõuded ja ettemaksed      | 89 070              | 45 042     |
| <b>Finantskohustised</b>  |                     |            |
| Võlad ja ettemaksed       | 11 837 287          | 154 165    |

#### Õiglane väärtus

Ettevõtte kõik finantsvarad ja -kohustised on kajastatud finantsseisundi aruandes.

#### 19. Aruandeperioodijärgsed sündmused

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 nähtu, et sõda mõjutaks ettevõtte majandustulemusi.

**KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK**

Eurodes

Jaotamata kasum 31.12.2021 seisuga **1 113 194**

Juhatus teeb ettepaneku jaotada lõppenud majandusaasta jaotamata kasum järgnevalt:

Eelmiste perioodide jaotamata kasumisse **1 113 194**



---

Rait Riim  
juhatuse liige

**VH KV 001 OÜ**

**MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2021 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA**

---

**JUHATUSE ALLKIRJAD 2021. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE**

Käesolevaga kinnitame VH KV 001 OÜ 2021. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.



---

Rait Riim  
juhatuse liige





KPMG Baltics OÜ  
Narva mnt 5  
Tallinn 10117  
Estonia

Telephone +372 6 268 700  
Fax +372 6 268 777  
Internet [www.kpmg.ee](http://www.kpmg.ee)

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

VH KV 001 OÜ osanikele

### Arvamus

Oleme auditeerinud VH KV 001 OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2021, koondkasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab eespool mainitud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud.

### Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste 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 sisaldab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

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

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

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

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsiipi, 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.



## Vandeauditiitori 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 vandeauditiitori 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 auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori 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 mistahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17

Eero Kaup

Vandeauditiitori number 459

Tallinn, 31.05.2022

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 1630310         | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Liik            | Sisu             |
| Mobiiltelefon   | +372 6846816     |
| E-posti aadress | rait.riim@lhv.ee |