

2022

aruandeaasta algus: 07.07.2021
aruandeaasta lõpp: 31.12.2022
ärinimi: VH KV 003 OÜ

registrikood: 16265798
aadress: Tartu mnt 2, Tallinn, Harjumaa 10145
e-post: re@lhv.ee

VH KV 003 OÜ

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2022 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 ja muudetud standardid, tõlgendused ja olemasolevate standardite muudatused	9
3. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest	11
4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused	15
5. Finantsriskide juhtimine	16
6. Müügitulu	18
7. Müüdud teenuste kulu	18
8. Mitmesugused tegevuskulud	18
9. Finantstulud ja -kulud	19
10. Raha ja raha ekvivalendid	19
11. Nõuded ja ettemaksed	19
12. Kinnisvarainvesteeringud	19
13. Võlad ja ettemaksed	21
14. Laenukohustised	21
15. Osakapital	22
16. Tingimuslikud varad ja kohustised	22
17. Seotud osapooled	22
18. Finantsinstrumendid – õiglane väärtus	23
19. Sündmused pärast aruandekuupäeva	23
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	24
JUHATUSE ALLKIRJAD 2022. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	25

TEGEVUSARUANNE

VH KV 003 OÜ on LHV pensionifondidele M, L ja XL kuuluva kinnisvara haldamiseks loodud ettevõtte, mis omab Taevakivi tn 3/5, Tallinn paiknevat tootmishoonet. Ettevõtte põhitegevusalaks on endale kuuluva kinnisvara väljaüürimine.

LHV pensionifondide varavalitsejaks on LHV Varahaldus AS, kes juhib mh ka VH KV 003 OÜ kinnisvarainvesteeringut. Ettevõtte juhatuse liige Rait Riim on LHV Varahaldus AS kinnisvarainvesteeringute juht. Kinnisvaraühingut juhitakse kooskõlas nii kehtivate õigusaktide, fondivalitseja kui kinnisvaraühingu osaniku otsustega, põhikirja ja heade äritavadega eesmärgiga maksimeerida kinnisvaraühingu osaniku tulu ning kinnisvaraühingu vara väärtust. 2023. majandusaastal lisandus uus juhatuse liige Avo Rõõmussaar.

Ettevõtte soetas Taevakivi tn 3/5 kinnisvarainvesteeringu 31.08.2021. Hoone on pikaajalise üürilepingu alusel ühele üürnikule 100% välja üüritud.

2023. aastal plaanib ettevõtte jätkata ärihoones paiknevate tootmispindade väljaüürimisega. Stabiilse üüritulu teenimine on ettevõtte järgmise aasta põhiline eesmärk.

Vara juhtimisel lähtub ettevõtte LHV Grupi jätkusuutlikkuse põhimõtetest. Hoonele on taotletud rohesertifikaat BREEAM In-Use ja hetkel on see "Good" tasemel. Edaspidi on plaanis hoones teostada parendusi, mille tulemusena jõuda ka energiatõhususes kõrgemale tasemele. Ettevõtte soov on vähendada oma negatiivset mõju looduskeskkonnale ja panustada positiivse sotsiaalse mõju loomisesse. Kuna saame juhtida ainult seda, mida oskame mõõta, oleme seadnud prioriteediks äritegevuse jätkusuutlikkuse täpsema mõõtmise ning liikumise selgete eesmärkide suunas, et veelgi parandada hoone energiatõhusust.

2022. aastal iseloomustas üldist majanduskeskkonda majanduslangus ja kõrge inflatsioon. Inflatsiooni tõttu on oodata hoone haldus- ja hoolduskulude kasvu. Euroopa keskpanga andmetel pärsivad 2023. aasta alguses majandusaktiivsust jätkuvalt sõda Ukrainas, hoogne inflatsioon ja maailmamajanduse nõrkus, kuid palkade tõusu, hinnatõusu aeglustumise ja oodatava tarbimise suurenemise tõttu peaks ka majandus elavnema. Ettevõtte äritegevus on minimaalselt mõjutatud hooajalistest teguritest, kuna äritegevust iseloomustab pikaajaline kinnisvara väljarentimine ja stabiilne üüritulu. Üks suurimaid majanduskeskkonnast tulenevaid riske ettevõtte jaoks on kallinev intressikeskkond, mis EURIBOR-i tõusu kaudu 2023. aastal suurendab igakuiseid finantskulusid tulenevalt objekti osalisest finantseeritusest pangalaenuga. Sellest mõjutatuna muutub ka omanikulaenu intress ning alates 26.05.2023 on see 8,0% (eelnevalt 6,3%).

Covid-19 viiruse levik ettevõtte majandustegevust otseselt ei mõjutanud. Käesoleva aruande koostamise hetkel ei ole Ukrainas toimuv sõjategevus ettevõttele otsest mõju avaldanud ning sama võib oodata ka ettevõtte edasise majandustegevuse osas.

Finantssuhtarvud	2022
Puhaskasum (kahjum)	880 338
Kohustiste osatähtsus koguvarast (%)	70,19%
Varade tootlus (ROA)	12,04%
Omakapitali tootlus (ROE)	40,38%

Kohustiste osatähtsus koguvarast (%) = kohustised / varad x 100

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

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

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KOONDKASUMIARUANNE

<i>Eurodes</i>	<i>Lisa</i>	07.07.2021 - 31.12.2022
Müügitulu	6	883 425
Müüdnud teenuste kulu	7	-140 998
Brutokasum		742 427
Mitmesugused tegevuskulud	8	-36 540
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	12	417 004
Muud äritulud		400
Muud ärikulud		-10
Ärikasum		1 123 281
Finantstulud	9	51
Finantskulud	9	-242 994
Finantstulud ja -kulud kokku		-242 943
Kasum enne tulumaksu		880 338
Aruandeaasta puhaskasum		880 338
Aruandeaasta koondkasum kokku		880 338

Lisad lehekülgedel 9 kuni 23 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

<i>Eurodes</i>	<i>Lisa</i>	31.12.2022	07.07.2021
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	5, 10	449 522	0
Nõuded ja ettemaksed	5, 11	88 021	2 500
Käibevara kokku		537 543	2 500
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	11	16 728	0
Kinnisvarainvesteeringud	12	6 760 000	0
Põhivara kokku		6 776 728	0
Varad kokku		7 314 271	2 500
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	5, 13	117 933	0
Laenukohustised	14	63 000	0
Lühiajalised kohustised kokku		180 933	0
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	14	4 953 000	0
Pikaajalised kohustised kokku		4 953 000	0
Kohustised kokku		5 133 933	0
Omakapital			
Osakapital	15	5 000	2 500
Ülekurss	15	1 295 000	0
Aruandeaasta kasum	16	880 338	0
Omakapital kokku		2 180 338	2 500
Omakapital ja kohustised kokku		7 314 271	2 500

Lisad lehekülgedel 9 kuni 23 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	<i>Lisa</i>	Osakapital	Ülekurss	Jaotamata kasum/ kahjum	Omakapital kokku
Sissemakstud omakapital	15	2 500	0	0	2 500
Seisuga 07.07.2021		2 500	0	0	2 500
Emiteeritud osakapital	15	2 500	1 295 000	0	1 297 500
Aruandeaasta puhaskasum		0	0	880 338	880 338
Aruandeaasta koondkasum kokku					
Seisuga 31.12.2022		5 000	1 295 000	880 338	2 180 338

Lisad lehekülgedel 9 kuni 23 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

RAHAVOOGUDE ARUANNE

<i>Eurodes</i>	<i>Lisa</i>	07.07.2021- 31.12.2022
Äritegevuse rahavood		
Aruandeaasta puhaskasum		880 338
Puhaskasumi korrigeerimised:		
Finantstulud/kulud	9	242 943
Kinnivarainvesteeringute ümberhindluse kasum	12	-417 004
Käibekapitali muutused:		
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	11	-104 749
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	13	180 933
Laekunud intressid		51
Rahavood äritegevusest kokku		782 512
Rahavood investeerimistegevusest		
Kinnisvarainvesteeringu soetused ja parendused	12	-6 342 996
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-6 342 996
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	14	5 016 000
Saadud laenude tagasimaksed		-63 000
Laenuintresside maksed		-239 838
Laenude teenustasude maksed		-3 156
Laekunud osakute emiteerimisest	15	1 297 500
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		6 007 506
Rahavood kokku		447 022
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		2 500
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		449 522

Lisad lehekülgedel 9 kuni 23 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

1. Informatsioon aruandva üksuse kohta

VH KV 003 OÜ asutati 07.07.2021 aadressil Taevakivi tn 3/5, Tallinn asuva kinnistu ja sellel asuva hoone haldamiseks. LHV pensionifondide varavalitsejaks on LHV Varahaldus AS, kes juhib mh ka VH KV 003 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 2022. a lõpu seisuga jagunes osakapital järgmiselt: LHV Pensionifond M 700 eurot, LHV Pensionifond L 3 700 eurot ja LHV Pensionifond XL 600 eurot.

Ettevõtte registreeritud aadress on Tartu mnt 2, Tallinn 10145.

Käesoleva raamatupidamise aastaaruande on kinnitanud Ettevõtte juhatus 31.05.2023. Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule peavad majandusaasta aruande täiendavalt heaks kiitma osanikud.

Aruande koostamise alused

Ettevõtte 31. detsembril 2022 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

Järgnevalt on välja toodud uued standardid, tõlgendused ja muudatused 31. detsembril 2022 lõppenud aruandeperioodile.

„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.

„Arvestuspõhimõtted, arvestushinnangute muutused ja vead“ – IAS 8 muudatused

Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2023 või hiljem; rakendatakse edasiulatuvalt. Lubatud on varasem rakendamine.

Muudatustega võetakse kasutusele mõiste „arvestushinnangud“ uus määratlus: selgitatakse, et need on raamatupidamise aruandes esitatud rahalised summad, mille mõõtmisega kaasneb määramatus. Muudatustega selgitatakse ka arvestuspõhimõtete ja arvestushinnangute vahelist seost: täpsustatakse, et ettevõtte annab arvestushinnangu selleks, et saavutada arvestuspõhimõttega kehtestatud eesmärgi.

Muudatused ei avalda eeldatavasti ettevõttele olulist mõju, kuna nendega antakse juhiseid selle kohta, kas muutusi tuleb käsitada hinnangute muutustena, arvestuspõhimõtete muutustena või vigadena.

„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“.

„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.

„Finantsinstrumendid“ – IFRS 9

IFRS 9 muudatus käsitleb, millised tasud tuleb arvesse võtta finantskohustiste kajastamise lõpetamise hindamisel, kasutades 10% testi. Kulud või tasud võivad olla makstud kas kolmandatele osapooltele või laenuandjale. Muudatuste kohaselt, kolmandatele osapooltele makstud kulusid või tasusid ei arvestata 10% testi.

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 Keskpanka ametlikku vahetuskurssi. Igal aruandekuupäeval arvestatakse välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustised ümber, kasutades aruandekuupäeva vahetuskurssi.

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

Tulu kajastamine

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

Ettevõtte müügitulu sisaldab üüritulu büroopindadelt ja kommunaal- ja halduskulude vahendamise tasusid (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 kontrolli 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 Ettevõttest saab vastava instrumendi lepinguline osapool.

Liigitamine

Standardi IFRS 9 rakendusallasse jäävaid finantsvarasid liigitatakse vastavalt nende olemusele järgmistesse kategooriatesse: korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavad, õiglasest väärtuses läbi kasumi või kahjumi mõõdetavad ja õiglasest väärtuses läbi muu koondkasumi mõõdetavad finantsvarad. Liigitamine sõltub finantsvarade lepinguliste rahavoogude tunnustest ja ärimudelist, mille abil Ettevõtte neid juhib. Ettevõtte finantsvarade hulka kuuluvad raha ja raha ekvivalendid ning muud nõuded. Ettevõtte hoiab oma finantsvarasid lepinguliste rahavoogude saamiseks ja lepingulised rahavood koosnevad ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intressi maksetest. Seetõttu mõõdab Ettevõtte oma finantsvarasid korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kajastamine ja kajastamise lõpetamine

Finantsvara võetakse esmasel kajastamisel arvele õiglasest väärtuses. Juhul kui tegu on investeringuga, mis ei ole õiglasest väärtuses läbi kasumi või kahjumi kajastatav finantsvara, liidetakse õiglasele väärtusele ka finantsvara omandamisega otseselt seotud tehingukulud. Ettevõtte määratleb, mis kategooriasse finantsvara kuulub selle esmasel kajastamisel. Kui see on lubatud ja vajalik, siis hinnatakse finantsvara määratluse asjakohasust iga aruandeperioodi lõpus.

Kõiki tavapärastel tingimustel toimuvaid finantsvara oste ja müüke, st oste ja müüke vastavalt lepingutele, mille kohaselt antakse vara üle ajavahemiku jooksul, mis on kehtestatud õigusaktidega või on konkreetsel turul kokkuleppeliselt välja kujunenud, kajastatakse tehingupäeval (tehingupäev on kuupäev, mil Ettevõtte võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse). Muudel juhtudel kajastatakse vastavaid tehinguid tuletisinstrumentidena, kuni jõuab kätte nende arvelduspäev.

Ettevõtte lõpetab finantsvara (või finantsvara osa või sarnaste finantsvarade rühma) kajastamise siis, kui:

- tema õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõpevad;
- ta annab üle õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogude saamiseks või kui tal säilivad õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogude saamiseks, kuid ta võtab endale kohustuse need rahavood arvete edasi esitamise kokkuleppe alusel olulise viivitusega kolmandatele isikutele edasi kanda; ja
- ta kas (a) on andnud üle sisuliselt kõik finantsvara omandiga seonduvad riskid ja hüved või (b) ta pole andnud üle ega ka säilitanud sisuliselt kõiki finantsvara omandiga seonduvaid riske ja hüvesid, kuid ta on andnud üle kontrolli finantsvara üle.

Väärtuse langus

Pärast standardi IFRS 9 rakendamist hindab Ettevõtte oma korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavate finantsvaradega seotud eeldatavaid krediidikahjumeid tulevikku vaatava mudeli abil. Väärtuse languse arvestamise meetod sõltub sellest, kas krediidirisk on oluliselt suurenenud või mitte.

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

Kohustised

Kohustisi, mille hulka kuuluvad võlad tarnijatele, maksuvõlad, viitvõlad ja üürikuulid saadud tagatisrahad, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Tulevaste perioodide ettemakstud tulust kajastatakse kohustiste all. Kohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast või kui Ettevõttel pole tingimusteta õigust lükata kohustise tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates aruandekuupäevast. Finantskohustise kajastamine lõpetatakse lepingus määratletud kohustise täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

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 õiglases väärtuses). 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 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.

Eraldised

Eraldis kajastatakse siis, kui Ettevõtte on möödunud sündmusest tulenev eksisteeriv kohustis (juriidiline või faktiline), on tõenäoline, et selle kohustise täitmise tulemusena majanduslikku kasu sisaldavad ressursid vähenevad, ja kohustise 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 kohustise 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 õiglase väärtus.

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

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

Ettevõttel peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule.

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

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

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

4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused

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

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

Seisuga 31. detsember 2022 oli krediidiriski positsioon järgmine:

Eurodes	31.12.2022	07.07.2021
Raha ja raha ekvivalendid	449 522	0
Nõuded ja ettemaksed	88 021	2 500
Krediidirisk kokku	537 543	2 500

Vt ka lisasid 10 ja 11.

Swedbank AS, mida kasutatakse vabade rahaliste vahendite hoidmiseks, kuulub Swedbank 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 võimalikest muutustest ja seisneb ohus, et finantskulud suurenevad, kui intressimäärad tõusevad.

Ettevõtte ei ole olulisi intressiteenivaid varasid. Ettevõtte intressimäära risk tuleneb pikaajalistest võimalikest muutustest, 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>	31.12.2022	Intressimäär	Intressimäär
	bilansiline väärtus	tõuseb 10 baaspunkti,	tõuseb 100 baaspunkti,
		mõju kasumiaruandele	mõju kasumiaruandele
Intressi kandvad pangalaenud	3 066 000	-3 066	-30 660
Mõju finantskohustistele		-3 066	-30 660
Mõju kasumiaruandele		-3 066	-30 660

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 2022. Tabelis on esitatud diskonteerimata brutosummad.

<i>Eurodes</i>	Saldo 31.12.2022	<1 aasta	1 - 2 aastat	2 - 5 aastat
Pangalaen	3 332 473	137 703	136 355	3 058 415
Omanikulaen	2 513 939	144 815	158 167	2 210 957
Muud kohustised	12 285	12 285	0	0
Võlad ja ettemaksed	105 648	105 648	0	0
Finantskohustised kokku	5 964 345	400 451	294 522	5 269 372

Vt ka lisa 13 ja 14.

Valuutarisk

Ettevõtte ei ole tehinguid ega positsioone välisvaluutas.

Kapitalijuhtimine

Ettevõtte käsitleb kapitalina omakapitali ja laenukohustisi. 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 laenukohustiste suhe omakapitali vastab olulises osas juhtkonna ootuste vahemikule.

<i>Eurodes</i>	31.12.2022	07.07.2021
Laenukohustised kokku	5 016 000	0
Miinus: raha ja raha ekvivalendid	449 522	0
Netovõlg	4 566 478	0
Omakapital	2 180 338	2 500
Kokku kapital	6 746 816	2 500
Omakapitali suhe laenukohustisse	43%	0

6. Müügitulu

<i>Eurodes</i>	07.07.2021 - 31.12.2022
Üüritulu büroopindadelt	745 647
Edasimüüdnud kulud	137 778
Kokku	883 425

<i>Eurodes</i>	07.07.2021 - 31.12.2022
Eesti	883 425
Kokku	883 425

7. Müüdnud teenuste kulu

<i>Eurodes</i>	07.07.2021 - 31.12.2022
Halduskulud	3 220
Kommunaalkulud	137 778
Kokku	140 998

8. Mitmesugused tegevuskulud

<i>Eurodes</i>	07.07.2021 - 31.12.2022
Raamatupidamisteenus ja audiitorkulu	12 686
Arendustegevuse kulud	9 050
Maamaks	6 467
Kindlustuskulud	5 936
Õigusabikulud ja lepingutasud	1 465
Muud tegevuskulud	936
Kokku	36 540

Vt ka lisa 12 – Kinnisvarainvesteeringud, kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud.

9. Finantstulud ja -kulud

<i>Eurodes</i>	07.07.2021 - 31.12.2022
Intressitulud	51
Finantstulud kokku	51
Intressikulud	-239 838
Teenustasud	-3 156
Finantskulud kokku	-242 994
Kokku	-242 943

10. Raha ja raha ekvivalendid

<i>Eurodes</i>	31.12.2022
Raha arvelduskontodel	449 522
Kokku	449 522

Vt ka lisa 5.

11. Nõuded ja ettemaksed

<i>Eurodes</i>	31.12.2022	07.07.2021
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed		
Nõuded ostjate vastu	87 624	0
Ettemaksed	397	0
Viitlaekumised	0	2 500
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku	88 021	2 500
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed		
Ettemaksed	16 728	0
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	16 728	0
Lühi- ja pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	104 749	2 500

Vt ka lisa 5.

12. Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2022 on Ettevõtte teinud investeeringud järgmisesse kinnisvarainvesteeringusse:

<i>Eurodes</i>		Neto üüripind (m2)	Ehitus- aasta	Omandamise aeg	Soetus- maksumus	Turu- väärtus
Nimetus	Asukoht					
Taevakivi tn 3/5	Tallinn, Eesti	9 751	2006	31.08.2021	6 342 996	6 760 000
Kokku		9 751			6 342 996	6 760 000

Kõikide kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramine on, tuginedes kasutatud hindamistehnika sisenditele, liigitatud 3. taseme õiglaseks väärtuseks.

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringut hindab sõltumatu hindaja. Seisuga 31.12.2022 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
Taevakivi tn 3/5	6 760 000	Diskonteeritud rahavood	566 619	9,5%	7,5%	4,84
Kokku	6 760 000		566 619			

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringu 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.

Kasutatud sisendid mõjutavad kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust järgmiselt:

- Vakantsusmäära suurenemine toob kaasa kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse vähenemise ja vakantsusmäära vähenemine kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse tõusu.
- Diskontomäära suurenemine toob kaasa kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse languse ja diskontomäära vähenemine kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse tõusu.

2022. aastal on Ettevõtte kinnisvarainvesteeringus toimunud järgmised muutused:

Eurodes

Perioodi algsaldo 07.07.2021	0
Soetused ja arendused	6 342 996
Õiglase väärtuse muutus	417 004
Perioodi saldo 31.12.2022	6 760 000

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

Eurodes

	07.07.2021 - 31.12.2022
Kinnisvarainvesteeringult teenitud üüritulu	745 647
Kinnisvarainvesteeringu otsesed haldamiskulud	-36 540

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>	31.12.2022
Kuni 1 aasta	566 619
2-5 aastat	2 266 476

13. Võlad ja ettemaksed

<i>Eurodes</i>	31.12.2022
Lühiajalised võlad ja ettemaksed	
Võlad tarnijatele	33 881
Maksuvõlad	9 023
Viitvõlad	17 285
Tulevaste perioodide tulu	57 744
Lühiajalised võlad ja ettemaksed kokku	117 933
Pikaajalised võlad ja ettemaksed	0
Pikaajalised võlad ja ettemaksed kokku	0
Lühi- ja pikaajalised võlad ja ettemaksed kokku	117 933

Vt ka lisa 5.

14. Laenukohustised

<i>Eurodes</i>	Saldo 31.12.2022	<1 aasta	1 – 5 aasta	>5 aasta	Täht- aeg	Intressimäär
Lühiajalised laenukohustised						
Pangalaen	63 000	63 000	0	0	2026	6k EURIBOR + 1,5%
Lühiajalised laenukohustised kokku	63 000	63 000	0	0		
Pikaajalised laenukohustised						
Pangalaen	3 003 000	0	3 003 000	0	2026	6k EURIBOR + 1,5%
Omanikulaen	1 950 000	0	1 950 000	0	2026	6,3%
Pikaajalised võlakohustised kokku	4 953 000	0	4 953 000	0		
Lühi- ja pikaajalised võlakohustised kokku	5 016 000	63 000	4 953 000	0		

Seisuga 31.12.2022 oli panga kasuks seatud hüpoteek, kinnisvarainvesteeringu bilansiline maksumus 6 760 000 eurot (lisa 12).

Swedbank pangalaenu põhiosa tagasimaksed toimuvad vastavalt sõlmitud maksegraafikule, laenulepingu lõpp on 23.08.2026. Omanikulaenu põhiosa tagasimakse toimub ühes osas, laenulepingu lõppedes 25.08.2026.

Mõlemad laenud võeti eesmärgiga soetada kinnisvarainvesteering.

15. Osakapital

<i>Eurodes</i>	31.12.2022	07.07.2021
Osakapital	5 000	2 500
Kokku	5 000	2 500

Ettevõtte asutamisel on tehtud osakapitali rahaline sissemakse summas 2 500 eurot. 11.08.2021 suurendati rahalise sissemaksega 1 297 500 eurot (sh ülekurs 1 295 000 eurot) osakapitali 2 500 euro võrra.

16. Tingimuslikud varad ja kohustised

Seisuga 31. detsember 2022 ei olnud Ettevõttel pooleliolevaid kohtuasju.

Seisuga 31. detsember 2022 ei olnud Ettevõttel tingimuslikke varasid.

Tingimuslik tulumaksukohustis

<i>Eurodes</i>	31.12.2022
Ettevõtte jaotamata kasum	880 338
Potentsiaalne tulumaksukohustis	176 068
Dividendidena on võimalik välja maksta	704 270

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

17. Seotud osapooled

Saldod seotud osapooltega:

<i>Eurodes</i>	Nõuded 31.12.2021	Kohustised 31.12.2022
Laen omanikult	0	1 950 000
Kokku	0	1 950 000

Laenukohustised seotud osapooltega:

	07.07.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intressid
<i>Eurodes</i>					
Laen omanikult	0	1 950 000	0	1 950 000	168 236
Kokku	0	1 950 000	0	1 950 000	168 236

Vt ka lisa 14.

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

18. Finantsinstrumendid – õiglane väärtus

Ettevõtte hinnangul ei erine finantsseisundi aruandes korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade ja kohustiste õiglased väärtused oluliselt seisuga 31. detsember 2022 ja 07. juulil 2021 ettevõtte finantsseisundi aruandes kajastatavatest jääkväärtustest ning sellest tulenevalt ei ole õiglaseid väärtuseid esitatud.

	Bilansiline väärtus	
<i>Eurodes</i>	31.12.2022	07.07.2021
Finantsvarad		
Raha ja raha ekvivalendid	449 522	0
Nõuded ja ettemaksed	88 021	2 500
Finantskohustised		
Võlad ja ettemaksed	5 133 933	0

Õiglane väärtus

Ettevõtte kõik finantsvarad ja -kohustised on kajastatud finantsseisundi aruandes.

19. Sündmused pärast aruandekuupäeva

2023. aastal jätkub omakapitali vähendamine. Märtsis 2023 on osanikud vastu võtnud järgmised otsused:

1. Jagada iga osaniku osad kaheks ja võõrandada iga osaniku üks osa ning Ettevõtte on otsustanud need omandada.

2. Vähendada Ettevõtte osakapitali. Tehing viia lõpule augustis 2023.

Osanikud on otsustanud vähendada Ühingu osakapitali 917 euro võrra, s.o seniselt 5000 eurolt 4083 euron. Osakapitali vähendatakse Ühingu kuuluva oma osa, nimiväärtusega 917 eurot, täies ulatuses (s.o 917 eurot) tühistamise teel.

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eurodes

Jaotamata kasum 31.12.2022 seisuga	880 338
------------------------------------	----------------

Juhatus teeb ettepaneku jaotada lõppenud majandusaasta jaotamata kasum järgnevalt:

Eelmiste perioodide jaotamata kasumisse	880 338
---	---------

/digitaalselt allkirjastatud/

Rait Riim
juhatuse liige

VH KV 003 OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2022 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

JUHATUSE ALLKIRJAD 2022. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame VH KV 003 OÜ 2022. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rait Riim
juhatuse liige

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2023

VH KV 003 OÜ (registrikood: 16265798) 07.07.2021 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIT RIIM	Juhatuse liige	31.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

VH KV 003 OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud VH KV 003 OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2022, koondkasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab eespool mainitud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 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 arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

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 lahknab 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 alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärsitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärsel kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eero Kaup

Vandeauditori number 459

KPMG Baltics OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

31.05.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

VH KV 003 OÜ (registrikood: 16265798) 07.07.2021 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	31.05.2023

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	883425	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	re@lhv.ee