

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Lepidus Invest OÜ

registrikood: 12546253

tänavanimi: Rotermanni tn

maja ja korteri number: 2-3b

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

e-posti aadress: info@summus.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 5 Laenukohustised	13
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 7 Tööjõukulud	14
Lisa 8 Seotud osapooled	14
Lisa 9 Sündmused pärast aruandekuupäeva	15
Lisa 10 Tegevuse jätkuvus	15
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

Lepidus Invest OÜ on registreeritud 02.10.2013 investeerimisettevõttena, mis paigutab omaniku varasid kapitali kasvu ja jooksva tulu saamise eesmärgil. Lepidus Invest OÜ peamiseks tegevusalaks oli ka 2023. aastal ärihoone (De la Gardie kaubamaja Tallinna vanalinnas) omanik ning selles paiknevate äripindade üürile andmine. Hoone kogu renditav pind on 2 139 m² ning detailsemat info saab emafirma kodulehelt: <https://summus.ee/portfolio/de-la-gardie-shopping-centre/>.

Äriühingu tegevus on põhinenud pikaajaliste rendilepingutega usaldusväärsete üürnike igakuistel rendimaksetel. Hoone üürimiseks on sõlmitud pikaajalised lepingud. Lähemas tulevikus muid tulusid peale saadava rendi ei ole planeeritud. Hoone asub Tallinna vanalinnas, kus on viimastel aastatel oluliselt vähenenud turistide voog ja seetõttu on hoones ka vakantsus. Uuteks rentnikeks soovitakse eelkõige pikaajaliselt jätkusuutlikke ettevõtjaid. Eestis on tugevalt kannatada saanud meelelahutuse, toidlustuse ja hotellinduse sektorid, mis on seotud turismi kahanemisega, aga ka makromajandusliku ja geopoliitilise olukorraga.

Ettevõtte portfelli vara- ja ESG-haldur on Green Formula Capital (<https://greenformula.ee>), kes on jätkusuutlikkuse suunitlusega kinnisvarainvesteeringute haldusfirma, mis keskendub kohandatud ESG põhimõtetele, mis on kombineeritud rohelise finantseerimise korraldamisega, et suurendada vara väärtust ja likviidsust.

Äriühingu majandustegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid. Majandusaasta jooksul ega ka aruande koostamisperioodil pole ilmnenud valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seonduvaid olulisi riske. Riskide jälgimiseks ja maandamiseks on kehtestatud emaettevõtte Summus Capitali poolt tururiskide juhtimise poliitika. Summus Capitali üldine riskijuhtimisprogramm näeb ette võimalike riskide tuvastamise, hindamise ja vajadusel maandamise, et vähendada võimalikke kahjulikke mõjusid. Riskidest olulisim on intressimäärade võimalike muutustega seotud risk. See risk tuleneb olulise kinnisvaraportfelli finantseerimisest intressikandvate laenukohustustega, mille intressimäärade kõikumine mõjutab kontserni intressikulusid. Summus Capital kasutab intressimäärade rahavoo riskide maandamiseks intressimäära tuletisinstrumente. Intressimäärade muutusi jälgitakse tähelepanelikult ning vajadusel kasutatakse täiendavaid riskimaandamisepinguid. Intressimäära riskipoliitika näeb ette, et vähemalt 50%, kuid mitte rohkem kui 100% Summus Capitali intressikandvatest brutokohustustest tuleb fikseerida või maandada tuletisinstrumentidega.

Omanikud on aktiivselt kaasatud otsuste langetamisse ja omavad piisavat likviidsust, et lühiajaliste probleemide korral ettevõtet täiendavalt toetada.

Jooksvalt on tehtud remonditöid ning neid tehakse ka 2024. aastal.

Ettevõtte käibekapital on seisuga 31.12.2023 negatiivne summas 1 484 tuhat eurot, millest 1 388 tuhat eurot on intressivõlg emaettevõtte ees, selle tasumist ei nõuta 2024.aastal. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringul on piisav üürirahavoog nii äri- kui ka finantseerimistegevuse finantseerimiseks, mistõttu ettevõtte juhtkonna hinnangul ei teki probleeme lühiajaliste kohustiste katmiseks tavapärase äritegevuse raames. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtuvalt eeldusest, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev ning tal ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust.

Ettevõtte äritegevus ei ole hooajaline ega tsükliline.

2023.a. palgalist tööjõudu ei olnud, kuna vajalikud teenused olid sisse ostetud. Osaühingul on kaks juhatuse liiget, kes 2023. aastal juhatuse liikme tegevuse eest tasu ei saanud.

2024. aastal planeerib ettevõtte jätkata senist tegevust.

Negatiivne omakapital on plaanis saada positiivseks esmalt tulevase tegevuskasumi arvelt. Emaettevõtte on valmis kohustuste katmise ja toetamise tagama.

Peamised suhtarvud on esitatud järgmises tabelis:

Suhtarv	2023	2022
Müügitulu (eurodes)	510 012	492 272
Puhaskasum/ -kahjum (eurodes)	-2 093 793	-1 678 818
Puhasrentaablus (%)	-4,11	-341,03
Koguvara tulukus ROA (%)	-25,28	-16,83
Omakapitali tulukus ROE (%)	46,21	68,89
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (korda)	0,03	0,07

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100
- ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100
- Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustised

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	26 531	50 541	
Nõuded ja ettemaksed	25 664	29 734	2
Kokku käibevarad	52 195	80 275	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	6 150 000	7 750 000	3
Materiaalsed põhivarad	2 079 086	2 142 089	4
Kokku põhivarad	8 229 086	9 892 089	
Kokku varad	8 281 281	9 972 364	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	70 490	95 503	5
Võlad ja ettemaksed	1 465 500	968 672	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 535 990	1 064 175	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	9 095 803	9 128 258	5
Võlad ja ettemaksed	2 180 316	2 216 966	6
Kokku pikaajalised kohustised	11 276 119	11 345 224	
Kokku kohustised	12 812 109	12 409 399	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 439 535	-760 693	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 093 793	-1 678 842	
Kokku omakapital	-4 530 828	-2 437 035	
Kokku kohustised ja omakapital	8 281 281	9 972 364	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	510 012	492 272	
Muud äritulud	0	9	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-161 300	-174 947	
Mitmesugused tegevuskulud	-18 789	-13 323	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-63 003	-546 692	
Muud ärikulud	-1 634 197	-816 671	3
Ärikasum (kahjum)	-1 367 277	-1 059 352	
Intressikulud	-726 516	-636 394	
Muud finantstulud ja -kulud	0	16 904	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 093 793	-1 678 842	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 093 793	-1 678 842	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Lepidus Invest liigitub Raamatupidamise seaduse § 3 punkti 15 alusel väikeettevõttaks. Tulenevalt eeltoodust on käesoleva aruande näol tegu lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Rahandusministri määrusega kinnitatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Lepidus Invest OÜ raamatupidamises kasutatakse kasumiaruande skeemi number 1.
Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt tehingupäeval st. päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis arvelduskontol olevat raha.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut.

Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes real „muud äritulud“ või „muud ärikulud“. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuleeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 639 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluku ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponendi kasulikule elueale. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Immateriaalne põhivara;

Immateriaalsed varad võetakse arvele ainult juhul, kui on täidetud järgmised tingimused:

- a) varaobjekt on ettevõtte poolt kontrollitav;
- b) on tõenäoline, et ettevõtte saab objekti kasutamisest tulevikus tulu.
- c) objekti soetusmaksumus on usaldusväärselt hinnatav.

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutusi. Edaspidi kajastatakse immateriaalset põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalsete põhivarade puhul hinnatakse, kas tegemist on piiratud või määramata kasuliku elueaga varaga. Piiratud kasuliku elueaga immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset amortisatsiooni meetodit.

Ettevõtte kajastab immateriaalse põhivara firmaväärtust, mille amortisatsioonimäär aastas on 10%.

Piiratud kasuliku elueaga immateriaalse vara amortisatsiooni kulu kajastatakse kasumiaruande real "põhivarade amortisatsioon ja väärtuse langus". Piiratud elueaga immateriaalsete varade amortisatsiooniperioodi ja -meetodit vaadatakse üle iga majandusaasta lõpul. Muutused eeldatavas kasulikus elueas või vara tulevase majandusliku kasu ajalise struktuuris kajastatakse vastavalt kui muutusi amortisatsioon-perioodis ja -meetodis ehk kui muutust raamatupidamiskes hinnangutes.

Kui on asjaolusid, mis viitavad, et piiratud elueaga immateriaalse vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse, siis viiakse läbi vara väärtuse languse test ja vajadusel hinnatakse vara alla tema kaetavale väärtusele.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639

Rendid

Lepingu sõlmimisel hindab Ettevõtte, kas leping on rendileping või kas leping sisaldab endas renti. Leping on rendileping (või sisaldab endas renti), kui leping annab õiguse kontrollida ja kasutada kindlaksmääratud vara teatud aja jooksul tasu eest. Hindamaks, kas leping annab õiguse kontrollida ning kasutada vara, kasutab Ettevõtte IFRS 16 rendi definitsiooni.

Ettevõtte kui rentnik

Rendikomponenti sisaldava lepingu sõlmimisel või muutmisel jaotab Ettevõtte lepingus sisalduva tasu igale rendikomponendile selle eraldiseisva hinna alusel. Ettevõtte kajastab kasutusõiguse vara ja rendikohustust rendi alguse kuupäeval. Kasutusõiguse vara mõõdetakse algselt soetusmaksumuses, mis koosneb rendikohustuse algsummast. Rendikohustuse algsummat korrigeeritakse tehtud ettemaksete võrra, tehtud otseste kulutuste võrra ning taastamiskulude võrra (mis tulenevad vara demonteerimisest ning taastamisest). Saadud summast on maha arvatud saadud rendisoodustused.

Kasutusõiguse vara amortiseeritakse lineaarsel meetodil rendi alguskuupäevast kuni rendiperioodi lõpuni, välja arvatud juhul, kui rendilepinguga antakse alusvara omandiõigus Ettevõttele rendiperioodi lõpus üle või kui kasutusõiguse vara jääkväärtus viitab sellele, et Ettevõtte plaanib kasutada vara väljaostuotsiooni. Sellisel juhul amortiseeritakse kasutusõiguse vara alusvara kogu kasuliku eluea jooksul, mis määratakse samadel alustel nagu vastavate Ettevõtte poolt omatavate materiaalsete põhivarade puhul. Lisaks vähendatakse kasutusõiguse vara väärtuse langusest tulenevate kahjumite korral. Samuti korrigeeritakse kasutusõiguse vara rendikohustuse teatud ümberhindamistel.

Rendikohustust mõõdetakse algselt rendimaksete nüüdisväärtuses, mida ei ole veel makstud rendisuhte alguskuupäevaks, kasutades rendi sisemist intressimäära või, kui seda määra ei ole võimalik kindlaks teha, siis alternatiivset laenuintressimäära. Üldjuhul kasutab Ettevõtte diskontomäärana alternatiivset laenuintressimäära. Ettevõtte leiab alternatiivse laenuintressimäära, kasutades selleks erinevaid finantseerimisallikaid. Saadud sisendeid korrigeeritakse, võttes arvesse renditingimusi ja renditava vara tüüpi, et jõuda renditavale varale sobiva alternatiivse laenuintressimäärani. Rendikohustust mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumuses. See arvutatakse ümber siis, kui tulevastes rendimaksetes on muutusi, mis tulenevad indeksist või määra, kui muutub hinnang garanteeritud jääkväärtuse summa osas või kui Ettevõtte muudab oma hinnangut selle osas, kas soovitakse kasutada vara väljaostu, rendi pikendamise või lõpetamise võimalusi. Samuti mõõdetakse rendikohustust ümber kui muutuvad fikseeritud maksed (sealhulgas sisuliselt fikseeritud rendimaksed).

Ettevõtte kui rendileandja

Rendikomponenti sisaldava lepingu sõlmimisel või rendilepingu muutmisel jaotab Ettevõtte lepingus sisalduva tasu igale rendikomponendile nende eraldiseisvate hindade alusel. Kui Ettevõtte tegutseb rendileandjana, määrab Ettevõtte rendi alguses kindlaks, kas rendileping on

kapitalirent või kasutusrent. Iga rendilepingu klassifitseerimiseks hindab Ettevõtte, kas rendilepinguga kantakse üle praktiliselt kõik alusvara omandiga seotud riskid ja hüved. Kui antakse, siis sel juhul on tegemist kapitalirendiga. Kui ei anta, siis on tegemist kasutusrendiga. Selle hinnangu ühe osana hindab Ettevõtte ka teatud indikaatoreid (näiteks seda, kas rent on sõlmitud suurema osa vara majanduslikust elueast). Ettevõtte kajastab kasutusrendi alusel saadud rendimakseid lineaarselt tuluna rendiperioodi jooksul kasumiaruandes.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "Finantstulud ja -kulud". Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

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 aruandekuupäevast või ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse tõenäolisi tegevusest tingitud või juriidilisi kohustisi, mis tulenevad enne aruandekuupäeva toimunud sündmustest. Eraldise moodustamine või olemasoleva eraldise suurendamine kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kuluna.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.2019 kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummal. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise maksustatud dividendide väljamakseni.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

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

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriplaneerimisele. Lepidus Invest OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikud (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (s.h. emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegevjuhtkond;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Tuletisinstrumentid

Ettevõtte kasutas kuni 28.04.2022 tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i katmaks intressimääraga seotud riske. Selliseid tuletisinstrumente kajastatakse algselt tema õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ja hiljem hinnatakse ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele.

Kui õiglase väärtus on positiivne, kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustisena.

Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutusest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, v.a. selliste tuletisinstrumentide, mis kvalifitseeruvad riskimaandamise eesmärgil soetatud instrumentide kajastamise erireegli (hedge accounting) alla. Viimaseid ettevõtte aruandeperioodil ja ka võrdlusperioodil ei ole olnud.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid aruandekuupäeva 31.12.2023 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Asjaolud, mis ilmneseid aruandekuupäeva 31.12.2023 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid ei ole seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	18 861	18 861
Ostjatelt laekumata arved	18 861	18 861
Ettemaksed	6 803	6 803
Tulevaste perioodide kulud	6 803	6 803
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 664	25 664
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	20 661	20 661
Ostjatelt laekumata arved	20 661	20 661
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	358	358
Ettemaksed	8 715	8 715
Tulevaste perioodide kulud	8 715	8 715
Kokku nõuded ja ettemaksed	29 734	29 734

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	8 550 000
Ostud ja parendused	16 671
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-816 671
31.12.2022	7 750 000
Ostud ja parendused	34 194
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 634 194
31.12.2023	6 150 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	356 645	333 283
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	161 300	174 947

Kinnisvarainvesteeringuna on ettevõtte bilansis kajastatud hoonestusõigus tähtajaga 2056. aastani aadressil Viru tn 15 ja Viru tn 13, Tallinn, mis on kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse määramisel on nii aruande- kui ka võrdlusperioodil kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Newsec Valuations EE).

31.12.2023 seisuga teostatud hindamise tulemusena vähendati kinnisvara raamatupidamislikku väärtust summani 6 150 000 eurot.

Kahjum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse ümberhindlusest on kajastatud kasumiaruande kirjel „Muud ärikulud“.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse hindamisel 31.12.2023 seisuga on kasutatud järgmisi eeldusi: rendihinna kasv keskmiselt 2,0% aastas, diskontomäär 7,8%, kapitalisatsioonimäär 6%, vakantsuse määr 5-50% (esimesel aastal on arvestatud vakantsusmäär kõrgem ja alates kolmandast aastast 5%).

Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud sisaldavad ärikompleksi opereerimisega otseselt kaasnevaid teenuseid (sh kommunaal-, valve-, administratiiv-, kindlustus-, koristus-, side-, jooksva remondi ja hoolduse kulud ning muud kaasnevad maksud ja tasud). Nimetatud kulud kajastatakse kasumiaruande kirjel „Kaubad, toore, materjal ja teenused“.

Vt lisa 5.

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	2 395 025	2 395 025
Akumuleeritud kulum	-189 933	-189 933
Jääkmaksumus	2 205 092	2 205 092
Amortisatsioonikulu	-63 003	-63 003
31.12.2022		
Soetusmaksumus	2 395 025	2 395 025
Akumuleeritud kulum	-252 936	-252 936
Jääkmaksumus	2 142 089	2 142 089
Amortisatsioonikulu	-63 003	-63 003
31.12.2023		
Soetusmaksumus	2 395 025	2 395 025
Akumuleeritud kulum	-315 939	-315 939
Jääkmaksumus	2 079 086	2 079 086

Materiaalse põhivarana on kajastatud hoonestusõiguse lepingust tulenevat kasutusõiguse vara.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	3 648 343	70 490	3 577 853	0	2,25%+6 kuu euribor	EUR	15.02.2027	
Emaettevõtte	4 850 000	0	0	4 850 000	9%	EUR	25.04.2034	9
Emaettevõtte	260 000	0	0	260 000	7%	EUR	30.06.2031	9
Emaettevõtte	35 000	0	0	35 000	7%	EUR	13.07.2031	9
Emaettevõtte	352 950	0	0	352 950	7%	EUR	15.03.2032	9
Emaettevõtte	20 000	0	0	20 000	7%	EUR	15.05.2033	9
Pikaajalised laenud kokku	9 166 293	70 490	3 577 853	5 517 950				
Laenukohustised kokku	9 166 293	70 490	3 577 853	5 517 950				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	3 725 811	95 503	3 630 308	0	2,25%+6 kuu euribor	EUR	15.02.2027	
Emaettevõtte	4 850 000	0	4 850 000	0	9%	EUR	25.04.2024	9
Emaettevõtte	260 000	0	0	260 000	7%	EUR	30.06.2031	9
Emaettevõtte	35 000	0	0	35 000	7%	EUR	13.07.2031	9
Emaettevõtte	352 950	0	0	352 950	7%	EUR	15.03.2032	9
Pikaajalised laenud kokku	9 223 761	95 503	8 480 308	647 950				
Laenukohustised kokku	9 223 761	95 503	8 480 308	647 950				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	6 150 000	7 750 000
Kokku	6 150 000	7 750 000

Tagatiseks on hoonestusõigus, mis koormab kinnistut asukohaga Viru tn.15, Tallinn ja Viru tn.13, Tallinn koos selle oluliste osadega ja päraldistega.
Vaata lisa 3.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	15 892	15 892	0
Maksuvõlad	6 029	6 029	0
Muud võlad	3 616 069	1 435 753	2 180 316
Intressivõlad	1 399 103	1 399 103	0
Muud viitvõlad	2 216 966	36 650	2 180 316
Rendi tagatisrahad	7 826	7 826	0
Kokku võlad ja ettemaksed	3 645 816	1 465 500	2 180 316

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	20 350	20 350	0
Muud võlad	3 165 288	948 322	2 216 966
Intressivõlad	912 332	912 332	0
Muud viitvõlad	2 252 956	35 990	2 216 966
Rendi tagatisrahad	0	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	3 185 638	968 672	2 216 966

Muude võlgade all on kajastatud hoonestusõiguse lepingust tulenevat rendikohustis lõpptähtajaga 31.12.2056.

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruande- ja võrdlusperioodil polnud ettevõttes töötajaid.

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Summus Capital OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	1 388 937	906 267	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 083	2 600	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 390 020	908 867	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	5 517 950	5 497 950	5
Kokku laenukohustised	5 517 950	5 497 950	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	5 096 500	401 450	0	5 497 950	442 997	5
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	48 500	0	-48 500	0	1 091	5
Kokku laenukohustised	5 145 000	401 450	-48 500	5 497 950	444 088	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	5 497 950	20 000	0	5 517 950	482 669	5
Kokku laenukohustised	5 497 950	20 000	0	5 517 950	482 669	

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	2 000	2 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 599	30 165
Kokku ostetud	13 599	32 165

Aruande- ja võrdlusperioodil pole juhtkonna liikmetele arvestatud tasusid.

Lisa 9 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Lepidus Invest OÜ refinantseeris Luminori pangalaenu 1.aprillil 2024. Uus pangalaen võeti LHV Pank AS-ilt summas 3 643 060 eurot, intressiga 3,25% + 6 kuu euribor ja lõpptähtajaga 25.04.2029 (varem 15.02.2027).

Lisa 10 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2023 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 1 484 tuhande euro võrra, mis on iseloomulik kinnisvara väljarentiva ettevõtte puhul. Lühiajalistest kohustistest 1 388 tuh eurot on intressivõlg emaettevõtte ees, emaettevõtte ei nõua, et aastal 2024 maksaks Lepidus Invest OÜ tagasi praeguseid ja tulevase intressikohustusi.

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhatuse hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi 2024. majandusaastal, kuna 2024 aasta vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta õigeaegselt kõik lühiajalised kohustised.

Seisuga 31.12.2023 on ettevõtte omakapital endiselt negatiivne, mis on tingitud eeskätt mitterahalistest tehingutest (kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest) aastatel 2019-2023. Negatiivne omakapital on plaanis saada positiivseks esmalt tulevase tegevuskasumi arvelt. Juhul kui plaanid ei realiseeru, on omanik valmis tegema omakapitali täiendavaid sissemakseid. Netovara taastamiseks kaalub omanik vabatahtliku reservi moodustamist emaettevõttelt saadud laenude ja nendelt arvestatud intressivõla arvelt. Omanik on väljastanud kinnituskirja, mille kohaselt jätkab ta Lepidus Invest OÜ finantseerimist sellistel tingimustel, mis võimaldab Lepidus Invest OÜ-l tasuda kolmandate osapoolte kohustisi õigeaegselt. Sellest tulenevalt ei eksisteeri juhtkonna hinnangul ebakindlust Lepidus Invest OÜ tegevuse jätkuvuse osas.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.04.2024

Lepidus Invest OÜ (registrikood: 12546253) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AAVO KOPPEL	Juhatuse liige	29.04.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Lepidus Invest OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Lepidus Invest OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

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 arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

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

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

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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul 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 vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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/

Helen Veetamm

Vandeaudiitori number 606

/digitaalselt allkirjastatud/

Liisa Piirsalu

Vandeaudiitori number 709

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

29.04.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Lepidus Invest OÜ (registrikood: 12546253) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	29.04.2024
LIISA PIIRSALU	Vandeaudiitor	29.04.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 439 535
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 093 793
Kokku	-4 533 328
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-4 533 328
Kokku	-4 533 328

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 439 535
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 093 793
Kokku	-4 533 328
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-4 533 328
Kokku	-4 533 328

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	510012	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@summus.ee