

2023

aruandeaasta algus: 01.01.2023
aruandeaasta lõpp: 31.12.2023
ärinimi: Akadeemia tee 15b OÜ

registrikood: 14701700
aadress: Tartu mnt 2, Tallinn, Harjumaa 10145
e-post: re@lhv.ee

AKADEEMIA TEE 15B OÜ

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2023 lõppenud aruandeaasta kohta

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	5
KOONDKASUMIARUANNE	5
FINANTSSEISUNDI ARUANNE.....	6
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	7
RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	8
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD.....	9
1. Informatsioon aruandva üksuse kohta	9
2. Uued standardid, standardite muudatused ja tõlgendused	9
3. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest	10
4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused	17
5. Finantsriskide juhtimine	18
6. Müügitulu	20
7. Müüdud teenuste kulu	20
8. Mitmesugused tegevuskulud	20
9. Kinnisvarainvesteeringud.....	20
10. Vara kasutusõigus.....	22
11. Finantstulud ja -kulud	22
12. Raha ja raha ekvivalendid	22
13. Nõuded ja ettemaksed.....	22
14. Võlad ja ettemaksed	22
15. Laenukohustised	23
16. Osakapital	23
17. Tingimuslikud varad ja kohustised	24
18. Seotud osapooled	24
19. Finantsinstrumendid – õiglane väärtus	25
20. Aruandeperioodijärgsed sündmused.....	25
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	26
JUHATUSE ALLKIRJAD 2023. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	27

TEGEVUSARUANNE

Akadeemia tee 15b OÜ (endine LC15 OÜ) on LHV pensionifondidele M, L, ja XL kuuluva kinnisvara haldamiseks loodud ettevõtte, mis omab Akadeemia tee 15b, Tallinn asuvat büroohoonet. Ettevõtte põhitegevusalaks on endale kuuluva kinnisvara väljaüürimine.

LHV pensionifondide varavalitsejaks on LHV Varahaldus AS, kes juhib mh ka Akadeemia tee 15b OÜ kinnisvarainvesteeringut. Ettevõtte igapäevast tegevust juhtis kuni 31.12.2023 juhtimislepingu alusel Lumi Capital OÜ. Ettevõtte juhatuses olid Lumi Capital OÜ partnerid Raiko Uri ja Martin Rekor. Alates 14.12.2023 on juhatuse liige LHV Varahaldus AS kinnisvarainvesteeringute juht Rait Riim ja alates 24.01.2024 hoone igapäevast haldamist ja hooldamist korraldava koostööpartneri CI Property Management OÜ (Colliers) tegevjuht Avo Rõõmussaar. Kinnisvaraühingut juhitakse kooskõlas nii kehtivate õigusaktide, fondivalitseja kui kinnisvaraühingu osaniku otsustega, põhikirja ja heade äritavadega eesmärgiga maksimeerida kinnisvaraühingu osaniku tulu ning kinnisvaraühingu vara väärtust.

Ettevõtte soetas Akadeemia tee 15b kinnisvarainvesteeringu 30.07.2019. 2023. majandusaasta tulemusi mõjutas mh kallinenud intressikeskkond – ettevõtte on osaliselt finantseeritud pangalaenuga. Aasta jooksul tegeleti ühingu kuuluvate äripindade väljaüürimisega ning teostati vajalikke hooldustöid.

Vara juhtimisel lähtub ettevõtte LHV pensionifondide kinnisvaraportfelli ESG strateegiast. Hoonele on väljastatud BREEAM In-Use rohesertifikaat „Very good“ tasemel. Järgevatel aastatel on plaanis teostada tegevusi, et hoone BREEAM taset tõsta ning et saada hoonele parem energiamärgis.

Eesti Panga andmetel osutus 2023. aasta Eesti majanduse jaoks arvatust raskemaks ning majanduslangus kestab oodatust kauem. Ettevõtete müügi võimalusi koduturul on piiranud inimeste ebakindlus tuleviku suhtes ja sellest põhjustatud kokkuvõtteid ning säästmise suurenemine. Olulist rolli on mänginud ka tootmiskulude tõus ning sõjast tulenevalt mitmete seniste tarneahelate katkemine ja ärimudelite hääbumine. Ebakindlad olud ja kõrgemad intressimäärad pole soosinud ka uute investeeringute lisandumist. Kokkuvõttes kahanes Eesti majandus 2023. aastal teist aastat järjest. 2024. aastaks prognoositakse majanduslanguse jätkumist ja suurenevat töötust, kuid inflatsioon peaks aeglustuma ja intressimäärad langema.

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: 2023. majandusaastal ületas 6 kuu EURIBOR 4% taseme. Kuigi intressikeskkond 2023. aastal kiirelt kallines ja tähendas suuremaid finantskulusid tulenevalt objekti osalisest finantseeritusest pangalaenuga, suutis ettevõtte oma võlakohustusi täita. Kõrged finantskulud vähendasid ettevõtte kasumlikkust.

2024. aastal on plaanis jätkata tavapärase äritegevusega ehk büroohoone väljaüürimisega. Tulenevalt konkurentsi tihenemisest büroopindade turul plaanib ühing teostada hoones mitmeid parendusi, et hoida hoonet konkurentsivõimelisena.

Ettevõtte kapitalstruktuur sisaldab LHV pensionifondide poolt ühingusse sissemakstud osakapitali ja pangalaenu kõrval ka LHV pensionifondidelt saadud 3 450 000 eurost nn omanikulaenu. Omanikulaenult arvestati 2023. aastal pensionifondidele laenuintresse summas 230 383 eurot. See tähendab, et LHV pensionifondide klientide 2023. aasta kogutootluseks kujunes Akadeemia tee 15b OÜ kinnisvarainvesteeringult 10.7%, mis sisaldab nii omanikulaenult saadud intresse kui äriühingu poolt teenitud tulu.

Finantssuhtarvud	2023	2022
Puhaskasum (kahjum)	535 097	830 805
Kohustiste osatähtsus koguvarest (%)	70.9%	74.2%
Varade tootlus (ROA)	4.0%	6.4%
Omakapitali tootlus (ROE)	13.8%	24.8%

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

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

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

Rait Riim ja Avo Rõõmussaar

Juhatuse liikmed

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KOONDKASUMIARUANNE

<i>Eurodes</i>	<i>Lisa</i>	2023	2022
Müügitulu	6	1 607 933	1 549 810
Müüdnud teenuste kulu	7	-402 818	-570 453
Brutokasum		1 205 115	979 357
Mitmesugused tegevuskulud	8	-144 986	-117 939
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutustest	9	-13 860	282 245
Muud tulud		0	6 925
Põhivara kulum	10	-23 837	-23 838
Äri kasum		1 022 432	1 126 750
Finantstulud	11	11 724	50
Finantskulud	11	-499 059	-295 995
Finantstulud ja -kulud kokku		-487 335	-295 945
Kasum enne tulumaksu		535 097	830 805
Aruandeaasta puhaskasum		535 097	830 805
Aruandeaasta koondkasum kokku		535 097	830 805

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 9-25 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

<i>Eurodes</i>	<i>Lisa</i>	31.12.2023	31.12.2022
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	12	995 629	477 071
Nõuded ja ettemaksed	13	38 419	171 713
Käibevara kokku		1 034 048	648 784
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	9	11 600 000	11 600 000
Vara kasutusõigus	10	709 164	733 001
Põhivara kokku		12 309 164	12 333 001
Varad kokku		13 343 212	12 981 785
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	14	98 398	98 890
Võlakohustis	15	173 973	173 212
Lühiajalised kohustised kokku		272 371	272 102
Pikaajalised kohustised			
Võlakohustis	15	9 184 404	9 358 343
Pikaajalised kohustised kokku		9 184 404	9 358 343
Kohustised kokku		9 456 775	9 630 445
Omakapital			
Osakapital	16	1 770 748	1 770 748
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	17	1 580 592	749 787
Aruandeperioodi kasum	17	535 097	830 805
Omakapital kokku		3 886 437	3 351 340
Omakapital ja kohustised kokku		13 343 212	12 981 785

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 9-25 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

<i>Eurodes</i>	Lisad	Osakapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Omakapital kokku
Seisuga 31.12.2021		1 770 748	749 787	2 520 535
Aruandeaasta puhaskasum		0	830 805	830 805
Seisuga 31.12.2022		1 770 748	1 580 592	3 351 340
Aruandeaasta puhaskasum		0	535 097	535 097
Aruandeaasta koondkasum kokku				
Seisuga 31.12.2023		1 770 748	2 115 689	3 886 437

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 9-25 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

RAHAVOOGUDE ARUANNE

<i>Eurodes</i>	Lisa	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
Äritegevuse rahavood			
Aruandeaasta puhaskasum		535 097	830 805
Puhaskasumi korrigeerimised:			
Finantstulud/kulud	11	487 335	295 945
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	9	13 860	-282 245
Põhivara kulum ja väärtuse langus	10	23 837	23 837
Käibekapitali muutused:			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	13	133 294	-26 831
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	14	-492	-23 226
Makstud intressid	15	-22 584	-22 701
Laekunud intressid	11	11 724	50
Rahavood äritegevusest kokku		1 182 071	795 634
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused	9	-13 860	-2 615
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-13 860	-2 615
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	15	-167 256	-167 256
Laenuintresside maksed	15	-470 875	-273 293
Laenude teenustasude maksed	11	-5 600	0
Rendikohustiste tagasimaksed	15	-5 922	-5 240
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-649 653	-445 789
Rahavood kokku		518 558	347 230
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		477 071	129 841
Raha ja raha ekvivalentide muutus		518 558	347 230
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		995 629	477 071

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 9-25 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

1. Informatsioon aruandva üksuse kohta

Akadeemia tee 15b OÜ asutati 10.04.2019 aadressil Akadeemia tee 15b, Tallinn asuva büroohoone ostmiseks ja juhtimiseks. LHV pensionifondide varavalitsejaks on LHV Varahaldus AS, kes juhib mh ka Akadeemia tee 15b 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.

Ettevõtte registreeritud aadress on Tartu mnt 2, Tallinn 10141.

Käesoleva raamatupidamise aastaaruande on kinnitanud ettevõtte juhatuse 03.06.2024. Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule peavad majandusaasta aruande täiendavalt heaks kiitma osanikud.

Aruande koostamise alused

Ettevõtte 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud.

2. Uued standardid, standardite muudatused ja tõlgendused

Järgmised uued standardid, tõlgendused ja muudatused kohalduvad alates 01. jaanuar 2023 alanud aruandeperioodile.

„Arvestuspõhimõtete avalikustamine” - IAS 1 ja IFRS rakendusjuhendi nr 2 muudatused

IAS 1 muudeti, et nõuda ettevõtelt oluliste arvestuspõhimõtete asemel nende oluliste arvestuspõhimõtete teabe avalikustamist. Muudatus sätestas olulise arvestuspõhimõtete teabe määratluse. Muudatus selgitas samuti, et arvestuspõhimõtete teave on eeldatavasti oluline, kui ilma selleta ei oleks finantsaruannete kasutajatel võimalik aru saada finantsaruannete muust olulisest teabest. Muudatuses on toodud illustreerivad näiteid arvestuspõhimõtete teabest, mida tõenäoliselt peetakse oluliseks ettevõtte finantsaruannete jaoks. Lisaks selgitas IAS 1 muudatus, et ebaoluline arvestuspõhimõtete teave ei pea olema avalikustatud. Kui aga seda avalikustatakse, siis see ei tohiks varjutada olulist arvestuspõhimõtete teavet. Antud muudatuse toetamiseks muudeti ka IFRS rakendusjuhendit nr 2 „Olulisuse otsuste tegemine”, et anda juhiseid olulisuse mõiste rakendamiseks arvestuspõhimõtete avalikustamisel.

„Arvestushinnangute mõiste” - IAS 8 muudatused

Muudatustega selgitatakse, kuidas ettevõtted peavad eristama arvestuspõhimõtete muutuseid arvestushinnangute muutustest.

Seni veel jõustumata standardid, tõlgendused ja olemasolevate standardite muudatused

Järgmised uued standardid, tõlgendused ja muudatused 31. detsembril 2023 lõppenud aruandeperioodile veel ei kohaldunud ja seetõttu pole neid käesoleva aruande koostamisel rakendatud. Ettevõtte kavatseb neid rakendada siis, kui need muutuvad kohustuslikuks.

„Kohustiste liigitamine lühi- või pikaajaliseks“ – IAS 1 muudatused

Muudatused selgitavad, et kohustised liigitatakse kas lühi- või pikaajaliseks, vastavalt aruandeperioodi lõpus olevatest õigustest. Praeguste nõuete kohaselt liigitatakse kohustised lühiajaliseks, kui neil ei ole tingimusteta õigust arveldamist edasi lükata vähemalt 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Juhend ei nõua enam sellist tingimusteta õigust. 2022. aasta muudatus kehtestas, et pärast aruandekuupäeva järgitavad laenukohustised ei mõjuta võlgade liigitamist lühi- või pikaajaliseks aruandekuupäeval. Juhtkonna ootused, kas nad kasutavad hiljem arveldamise edasilükkamise õigust, ei mõjuta kohustiste klassifitseerimist. Kohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui tingimust rikutakse aruandekuupäeval või enne seda, isegi kui laenuandja annab sellest tingimusest loobumise pärast aruandeperioodi lõppu. Seevastu laen liigitatakse pikaajaliseks, kui laenulepingut rikutakse alles pärast aruandekuupäeva. Muudatustega selgitatakse ka seda, kuidas ettevõtte liigitab kohustise, mida ta saab tasuda oma aktsiate või osadega (nt konverteeritav võlg).

„Rendikohustis müügi tagasirenditehingutes“ - IFRS 16 muudatused

Muudatused puudutavad müügi-tagasirendi tehinguid, mis vastavad IFRS 15 nõuetele, mida tuleb kajastada müügina. Muudatused nõuavad, et müüja-rentnik hindaks hiljem tehingust tulenevaid kohustisi nii, et ta ei kajastaks talle säilinud kasutusõigusega seotud kasumit või kahjumit. See tähendab sellise tulu edasilükkamist isegi siis, kui kohustus on teha muutuvaid makseid, mis ei sõltu indeksist ega intressimäärast

„Rahavoogude aruanne,“ ja „Finantsinstrumendid: avalikustatav teave“ muudatused: „Tarnijate rahastamise kokkulepped“ – IAS 7 ja IFRS 7 muudatused

Muudatustega kehtestatakse täiendavad avalikustamismõõdetud, mille kohaselt peab ettevõtte esitama oma tarnijate rahastamise kokkulepete kohta teavet, mis võimaldaks kasutajatel hinnata nende kokkulepete mõju ettevõtte kohustistele ja rahavoogudele ning ettevõtte avatust likviidsusriskile. Muudatused ei mõjuta kajastamise ega mõõtmise põhimõtteid, vaid ainult avalikustamismõõdetud.

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

Finantsvarad

Ettevõtte kajastab finantsvara oma finantsseisundi aruandes ainult siis, kui ettevõtte 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 tulenevate rahavoogude saamiseks või kui tal säilivad õigused finantsvarast tulenevate rahavoogude saamiseks, kuid ta võtab endale kohustuse need rahavood arvete edasi esitamise kokkuleppe alusel olulise viivitusega kolmandatele isikutele edasi kanda; ja

- ta kas (a) on andnud üle sisuliselt kõik finantsvara omandiga seonduvad riskid ja hüved või (b) ta pole andnud üle ega ka säilitanud sisuliselt kõiki finantsvara omandiga seonduvaid riske ja hüvesid, kuid ta on andnud üle kontrolli finantsvara üle.

Väärtuse langus

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

Ettevõtte kasutab standardis IFRS 9 sätestatud eeldatava krediitkahjumi mudelit ainult järgmiste finantsvarade puhul: nõuded ja ettemaksed. Eeldatava kahjumi määra aluseks on lepingu tingimused, sealhulgas tagatise väärtus. Nõuetele ostjate vastu, kus puudub oluline finantseerimise komponent, rakendab ettevõtte IFRS 9 järgi lubatud lihtsustatud lähenemist ning arvestab nõuete allahindlust nõuete pikkuse oodatava krediitkahjumina nõuete esmasel kajastamisel. Aruandekuupäeva seisuga moodustasid ettevõtte nõudeid ja ettemaksed madala krediidiriskiga üürnike vastu ainult väheolulise osa: 0.3% varadest. Raha ja raha ekvivalentide krediidirisk on ettevõtte hinnangul madal, kuna rahalisi vahendeid hoitakse ainult kõrge krediitdireitinguga 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 kasutuseesmäärke. 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.

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

Rendiarvestus

Ettevõtte kui rentnik

Ettevõtte on kõikides rendilepingutes rentnik ning rendib hoonestusõigust.

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

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

Esmane mõõtmine

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

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

- rendikohustise algsel mõõtmisel kindlaks tehtud summat;
- kõiki rendiperioodi alguses ja enne seda tehtud rendimakseid, millest on lahutatud saadud rendistiimulid;
- kõiki rentniku esmaseid otsekulutusi;
- rentniku hinnangulisi kulusi, mis tekivad seoses alusvara lammutamise ja teisaldamisega, selle asukoha taastamisega või alusvara seisundi taastamisega vastavalt rendi tingimustele.

Kasutamissoiguse esemeks olev vara on kajastatud finantsseisundi aruandes eraldi kirjel.

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

Rentniku alternatiivse laenuintressimäära leidmisel on ettevõtte:

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

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

a) fikseeritud maksed, millest on lahutatud saadaolevad rendistiimulid;

b) muutuvad rendimaksed, mis sõltuvad indeksist või määra ja mille esmaseks mõõtmiseks kasutatakse rendiperioodi alguses kehtivat indeksit või määra. Muutuvad rendimaksed, mis sõltuvad indeksist või määra, võivad olla näiteks tarbijahinna indeksiga seotud maksed, intressi viitemääraga (nt LIBOR) seotud maksed või turu rendimäärade järgi muutuvad maksed. Kontserni osades rendilepingutes on sees muutuvad rendimaksed;

c) summad, mida rentnik peab eeldatavasti tasuma jääkväärtuse garantiide alusel;

d) ostuõiguse realiseerimise hind juhul, kui rentnik on piisavalt kindel, et ta realiseerib õigust, ja

e) rendilepingu lõpetamisel tasumisele kuuluvad trahvid juhul, kui rendiperioodi kindlaksmääramisel eeldatakse, et rentnik kasutab rendilepingu lõpetamise õigust.

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

Edasine mõõtmine

Pärast rendiperioodi algust mõõdab rentnik kasutamisoiguse esemeks olevat vara soetusmaksumuse mudeli järgi. Soetusmaksumuse mudeli kasutamiseks mõõdab rentnik kasutamisoiguse esemeks olevat vara soetusmaksumuses, millest on lahutatud akumulieeritud kulum ja väärtuse langusest tulenevad akumulieeritud kahjumid ja mida on korrigeeritud vastavalt rendikohustise ümberhindamisele. Kui rendilepingu alusel läheb alusvara omandioigus rendiperioodi lõppedes üle rentnikule või kui kasutamisoiguse esemeks oleva vara maksumuse kindlaksmääramisel on eeldatud, et rentnik realiseerib ostuõiguse, arvestab rentnik kasutamisoiguse esemeks oleva vara kulumit alates rendiperioodi algusest kuni alusvara kasuliku eluea lõpuni. Muudel juhtudel arvestab rentnik kasutamisoiguse esemeks oleva vara kulumit alates rendiperioodi algusest kuni alusvara kasuliku eluea lõpuni või rendiperioodi lõpuni olenevalt sellest, kumb saabub varem.

Pärast rendiperioodi algust mõõdab rentnik rendikohustist järgmiselt:

a) suurendades bilansilist väärtust vastavalt rendikohustise intressile;

b) vähendades bilansilist väärtust vastavalt tehtud rendimaksetele ja

c) hinnates bilansilise väärtuse ümber vastavalt ümberhindlustele või rendilepingu muudatustele või vastavalt muudetud sisuliselt fikseeritud rendimaksetele.

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

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

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

a) muudetakse rendiperioodi. Rentnik teeb muudetud rendimaksed kindlaks muudetud rendiperioodi põhjal; või

b) muutub alusvara ostuõiguse hinnang. Rentnik teeb kindlaks muudetud rendimaksed, et need vastaksid ostuõiguse alusel tasumisele kuuluvate summade muutusele.

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

a) muutuvad summad, mida rentnik peab eeldatavasti tasuma jääkväärtuse garantii alusel. Rentnik teeb kindlaks muudetud rendimaksed, et need vastaksid jääkväärtuse garantii alusel tasumisele kuuluvate summade muutusele.

b) tulevased rendimaksed muutuvad seoses nende maksete kindlaksmääramiseks kasutatava indeksi või määra muutumisega (sh näiteks turu rendimäärade muutumisele vastav muutus pärast turu rendihindade analüüsi). Rentnik hindab rendikohustise ümber vastavalt kõnealustele muudetud rendimaksetele üksnes juhul, kui toimub muutus rahavoogudes (st jõustub rendimaksete korrigeerimine). Rentnik teeb järelejäänud rendiperioodi muudetud rendimaksed kindlaks muudetud lepinguliste maksete põhjal. Selleks kasutab rentnik muutmata diskontomäära, välja arvatud juhul, kui rendimaksete muutus on tingitud muutuvate intressimäärade muutusest.

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

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

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 tuletisinstrumendid, 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 ettevõttel 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 kohustus 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.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. aasta esimene arvesse võetav aasta.

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 tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused

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

Õiglase väärtuse mõõtmine

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

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

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

Ettevõttel peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule.

Vara või kohustise õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatakse eeldusi, mida 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 tuluseid, kulusid, varasid ja kohustisi ning avalikustatud tingimuslike kohustisi. Hinnangute ja eelduste olemusliku ebakindluse tõttu võivad tegelikud tulemused hinnangutest erinevaks kujuneda ja seetõttu võivad nendega seotud varade ja kohustiste raamatupidamisväärtused tulevikus 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 seotud tulude ja kulude puhul on seetõttu oht, et antud hinnanguid tuleb tulevikus täpsustada. Valdkond, kus hinnangute ebakindluse tõttu esineb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse risk, on kirjeldatud alljärgnevalt:

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus

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

5. Finantsriskide juhtimine

Ettevõtte riskijuhtimise eest vastutab ettevõtte 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 2023 oli krediidiriski positsioon järgmine:

Eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Raha ja raha ekvivalendid	995 629	477 071
Nõuded ja ettemaksed	38 419	171 713
Krediidirisk kokku	1 034 048	648 784

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

Ettevõtte nõuded ja ettemaksed on üürniku vastu, kes on hästi kapitaliseeritud ja tugeva likviidsusega ettevõtte.

Intressimäära risk

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

Ettevõttel ei ole olulisi intressiteenivaid varasid. Ettevõtte intressimäära risk tuleneb lühiajalistest ja pikaajalistest võimalikohustistest, mis on võetud fikseeritud ja ujuva intressimääraga. Ettevõtte intressimäärade risk on esmalt sõltuvuses Euribor (Euro Interbank Offered Rate) võimalikest muutustest (lisa 15)

<i>Eurodes</i>	31.12.2023	Intressimäär tõuseb 10 baaspunkti
	bilansiline väärtus	Mõju kasumiaruandele
Intressi kandvad pangalaenud	5 115 046	-5 115
Mõju finantskohustistele	5 115 046	-5 115
Mõju kasumiaruandele		-5 115

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 2023. Tabelis on esitatud diskonteerimata brutosummad.

<i>Eurodes</i>	Saldo	<1 aasta	1 – 2 aasta	2 – 5 aasta	>5 aasta
	31.12.2023				
Rendikohustis	793 331	6 717	15 786	30 155	740 673
Pangalaen	5 115 046	167 256	4 947 790	0	0
Omanikulaen	3 450 000	0	0	3 450 000	0
Võlad ja ettemaksed	98 398	98 398	0	0	0
Finantskohustised kokku	9 456 775	272 371	4 963 576	3 480 155	740 673

<i>Eurodes</i>	Saldo	<1 aasta	1 – 2 aasta	2 – 5 aasta	>5 aasta
	31.12.2022				
Rendikohustis	799 253	5 956	14 190	27 491	751 616
Pangalaen	5 282 302	167 256	5 115 046	0	0
Omanikulaen	3 450 000	0	0	3 450 000	0
Võlad ja ettemaksed	98 890	98 890	0	0	0
Finantskohustised kokku	9 630 445	272 102	5 129 236	3 477 491	751 616

Valuutarisk

Ettevõtte ei ole tehinguid ega positsioone välisvaluutas.

Kapitalijuhtimine

Ettevõtte käsitleb kapitalina omakapitali ja võlakohustisi. 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 võlakohustised (lisa 15) miinus raha ja raha ekvivalendid (lisa 12) kui ka omakapital (lisa 16). Saavutatud võlakohustiste suhe omakapitali vastab olulises osas juhtkonna ootuste vahemikule.

<i>Eurodes</i>	31.12.2023	31.12.2022
Võlakohustised kokku	9 358 377	9 531 555
Miinus: raha ja raha ekvivalendid	995 629	477 071
Netovõlg	8 362 748	9 054 484
Omakapital	3 886 437	3 351 340
Kokku kapital	12 249 185	12 405 824
Omakapitali suhe võlakohustistesse	42 %	35 %

6. Müügitulu

	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
<i>Eurodes</i>		
Üüritulu büroopindadelt	1 245 448	1 014 628
Edasimüüdnud teenused	362 485	535 182
Kokku	1 607 933	1 549 810

	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
<i>Eurodes</i>		
Eesti	1 607 933	1 549 810
Kokku	1 607 933	1 549 810

7. Müüdnud teenuste kulu

	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
<i>Eurodes</i>		
Kommunaalkulud	-348 547	-520 447
Halduskulud	-54 271	-50 006
Kokku	-402 818	-570 453

8. Mitmesugused tegevuskulud

	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
<i>Eurodes</i>		
Juhtimisteenus	-57 345	-45 295
Remondikulu	-29 763	0
Raamatupidamisteenus ja audiitorkulu	-12 313	-10 268
Konsultatsioonikulud	-12 350	-5 397
Kindlustuskulud	-2 210	-2 176
Muud tegevuskulud	-31 005	-54 803
Kokku	-144 986	-117 939

Vt. ka Lisa 9 – Kinnisvarainvesteeringud, kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud.

9. Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2023 on ettevõttel järgmised kinnisvarainvesteeringud:

Eurodes

Nimetus	Asukoht	Suletud netopind (m2)	Ehitus- aasta	Omanda- mise aeg	Soetus- maksumus	Turuväärtus
Akadeemia tee 15b	Tallinn, Eesti	7 986	2006	07.2019	11 283 069	11 600 000
Kokku		7 986			11 283 069	11 600 000

2023. aastal on ettevõtte kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

Eurodes

Perioodi algsaldo 31.12.2022	11 600 000
Soetused ja arendused	13 860
Õiglase väärtuse muutus	-13 860
Perioodi lõppsaldo 31.12.2023	11 600 000

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

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

<i>Eurodes</i>	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu	1 245 448	1 014 628
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-144 986	-117 939

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

<i>Eurodes</i>	31.12.2023	31.12.2022
Kuni 1 aasta	872 035	1 262 792
2-5 aastat	3 488 140	5 051 168

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Seisuga 31.12.2023 kajastatud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eeldusi:

Eurodes

Nimetus	Õiglase väärtus	Hindamis- meetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskonto- määr	Kapitali- satsiooni- määr	Keskmine üürihind €/m2/kuu
Akadeemia tee 15b	11 600 000	Diskonteeritud rahavood	1 083 313	9,5%	7,5%	12,6
Kokku	11 600 000		1 083 313			

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.

Ettevõtte juhtkond on koostanud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüsi, mille tulemusena on leitud, et juhul, kui üüritulu muutuks +/-10%, muutuks objektide õiglase väärtus +1 260 000 / -1 270 000 eurot. Juhul kui õiglase väärtuse leidmisel kasutatud diskontomäär muutuks +/-0,5pp, muutuks objektide õiglase väärtus -230 000 / +230 000 eurot.

10. Vara kasutusõigus

Eurodes

	Hoonestusõigus
Jääkmaksumus 01.01.2023	733 001
Muutused 2023. a jooksul:	
Amortisatsioonikulu	-23 837
Jääkmaksumus 31.12.2023	709 164

11. Finantstulud ja -kulud

<i>Eurodes</i>	31.12.2023	31.12.2022
Intressitulud	11 724	50
Finantstulud kokku	11 724	50
Intressikulud	-493 459	-295 995
Teenustasud	-5 600	0
Finantskulud kokku	-499 059	-295 995
Kokku	-487 335	-295 945

12. Raha ja raha ekvivalendid

<i>Eurodes</i>	31.12.2023	31.12.2022
Raha arvelduskontodel	995 629	477 071
Kokku	995 629	477 071

13. Nõuded ja ettemaksed

<i>Eurodes</i>	31.12.2023	31.12.2022
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed		
Nõuded ostjate vastu	38 274	171 577
Ettemaksed	145	136
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku	38 419	171 713

14. Võlad ja ettemaksed

<i>Eurodes</i>	31.12.2023	31.12.2022
Lühiajalised võlad ja ettemaksed		
Võlad tarnijatele	73 271	76 531
Maksuvõlad	14 985	15 442
Viitvõlad	10 142	6 917
Lühiajalised võlad ja ettemaksed kokku	98 398	98 890

15. Laenukohustised

<i>Eurodes</i>	Saldo 31.12.2023	<1 aasta	1 – 5 aasta	>5 aasta	Täht- aeg	Intressimäär
Lühiajalised võlakohustised						
Rendikohustised	6 717	6 717	0	0	2053	2.83%
Pangalaen	167 256	167 256	0	0	2026	6k EURIBOR + 1.5%
Lühiajalised võlakohustised kokku	173 973	173 973	0	0		
Pikaajalised võlakohustised						
Rendikohustis	786 614	0	45 941	740 673	2053	2.83%
Pangalaen	4 947 790	0	4 947 790	0	2026	6k EURIBOR + 1.5%
Omanikulaen	3 450 000	0	3 450 000	0	2026	8%
Pikaajalised võlakohustised kokku	9 184 404	0	8 443 731	740 673		
Lühi- ja pikaajalised võlakohustised kokku	9 358 377	173 973	8 443 731	740 673		

Muutused võlakohustises:

<i>Eurodes</i>	Laenukohustised	Rendikohustised	Kokku
Kohustised 31.12.2021 seisuga	8 904 350	804 492	9 708 842
Rendikohustise lühiajaline osa	0	-5 240	-5 240
Lisandunud laenud	0	0	0
Rahavood	-440 549	-22 701	-463 250
Arvestatud intress	273 293	22 701	295 994
Kohustised 31.12.2022 seisuga	8 737 094	799 252	9 536 346
Rendikohustise lühiajaline osa	0	-5 922	-5 922
Rahavood	-638 131	-22 584	-660 715
Arvestatud intress	470 875	22 584	493 459
Kohustised 31.12.2023 seisuga	8 569 838	793 330	9 363 168

Seisuga 31.12.2023 oli panga kasuks seatud hüpoteek, kinnisvarainvesteeringu bilansiline maksumus 11 600 000 eurot (lisa 9).

16. Osakapital

<i>Eurodes</i>	Osade arv	Nimiväärtus	31.12.2023	31.12.2022
LHV PENSIONIFOND M	1	261 495	261 495	261 495
LHV PENSIONIFOND L	1	1 352 769	1 352 769	1 352 769
LHV PENSIONIFOND XL	1	156 484	156 484	156 484
Kokku	3	1 770 748	1 770 748	1 770 748

17. Tingimuslikud varad ja kohustised

Seisuga 31. detsember 2023 ei olnud ettevõttel pooleliolevaid kohtuasju.

Seisuga 31. detsember 2023 ei olnud ettevõttel tingimuslikke varasid.

Tingimuslik tulumaksukohustus

<i>Eurodes</i>	31.12.2023
Ettevõtte jaotamata kasum	2 115 689
Potentsiaalne tulumaksukohustus	423 138
Dividendidena on võimalik välja maksta	1 692 551

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

18. Seotud osapooled

2023. aasta ostud seotud osapooltelt:

<i>Eurodes</i>	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted – juhtimisteenus	57 345	45 296
Kokku	57 345	45 296

Saldod seotud osapooltega:

<i>Eurodes</i>	Nõuded 31.12.2023	Kohustised 31.12.2023	Nõuded 31.12.2022	Kohustised 31.12.2022
Olulise osalusega juriidilised isikud – saadud laen ning arvestatud intressid	0	3 457 667	0	3 454 792
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted – tasumata arved juhtimisteenuse eest	0	5 722	0	5 309
Kokku	0	3 463 389	0	3 460 101

Laenukohustised seotud osapooltega:

<i>Eurodes</i>	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodil arvestatud intress
Omanikulaen (lisa 15)	3 450 000	0	0	3 450 000	230 383
Kokku	3 450 000	0	0	3 450 000	230 383

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

19. Finantsinstrumendid – õiglane väärtus

Ettevõtte hinnangul ei erine finantsseisundi aruandes korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade ja kohustuste õiglased väärtused oluliselt seisuga 31. detsember 2023 ja 31. detsember 2022 ettevõtte finantsseisundi aruandes kajastatavatest jääkväärtustest ning sellest tulenevalt ei ole õiglaseid väärtuseid esitatud.

	Bilansiline väärtus	
<i>Eurodes</i>	31.12.2023	31.12.2022
Finantsvarad		
Raha ja raha ekvivalendid	995 629	477 071
Nõuded ja ettemaksed	38 419	171 713
Finantskohustised		
Võlad ja ettemaksed	9 456 775	9 630 445

Õiglane väärtus

Ettevõtte kõik finantsvarad ja -kohustised on kajastatud finantsseisundi aruandes.

20. Aruandeperioodijärgsed sündmused

Bilansipäevajärgselt 2024. aasta jaanuaris sõlmiti juhatuse liikme leping Avo Rõõmusaar`ega vastavalt AS LHV Varahalduse ja CI Property Management OÜ vahel sõlmitud juhtimisteenuse osutamise lepingule ning ühingu juhatuse esimeheks valiti Rait Riim.

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eurodes

Jaotamata kasum 31.12.2023 seisuga 2 115 689

Juhatus teeb ettepaneku jaotada lõppenud majandusaasta jaotamata kasum järgnevalt:

Eelmiste perioodide jaotamata kasumisse 2 115 689

/digitaalselt allkirjastatud/

/digitaalselt allkirjastatud/

Rait Riim
Juhatuse liige

Avo Rõõmusaar
Juhatuse liige

JUHATUSE ALLKIRJAD 2023. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame Akadeemia Tee 15b OÜ 2023. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

/digitaalselt allkirjastatud/

/digitaalselt allkirjastatud/

Rait Riim
Juhatuse liige

Avo Rõõmusaar
Juhatuse liige

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.06.2024

LCI5 OÜ (registrikood: 14701700) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIT RIIM	Juhatuse liige	03.06.2024
AVO RÕÕMUSSAAR	Juhatuse liige	03.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Akadeemia tee 15b OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Akadeemia tee 15b OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab finantsseisundi aruannet seisuga 31.12.2023 ning koondkasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas olulist informatsiooni arvestuspõhimõtete kohta.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme 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 hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

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

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

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

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

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsibi 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/

Eero Kaup

Vandeaudiitori number 459

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Ahtri tn 4, Tallinn, Harju maakond, 10151

04.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

LCI5 OÜ (registrikood: 14701700) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	04.06.2024

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1607933	100.00%	Jah