

2023

aruandeaasta algus: 01.01.2023
aruandeaasta lõpp: 31.12.2023
ärinimi: VH KV 002 OÜ

registrikood: 16081029
aadress: Tartu mnt 2, Tallinn, Harjumaa 10145
e-post: re@lhv.ee

VH KV 002 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 ja muudetud standardid, tõlgendused ja olemasolevate standardite muudatused	9
3. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest	10
4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused	14
5. Finantsriskide juhtimine	15
6. Müügitulu	17
7. Müüdud teenuste kulu	17
8. Mitmesugused tegevuskulud	18
9. Kinnisvarainvesteeringud	18
10. Finantstulud ja -kulud	20
11. Raha ja raha ekvivalendid	20
12. Nõuded ja ettemaksed	20
13. Võlad ja ettemaksed	21
14. Laenukohustised	21
15. Osakapital	22
16. Tingimuslikud varad ja kohustised	22
17. Seotud osapooled	22
18. Finantsinstrumendid – õiglane väärtus	23
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	24
JUHATUSE ALLKIRJAD 2023. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	25

TEGEVUSARUANNE

VH KV 002 OÜ on LHV pensionifondidele M, L ja XL kuuluva kinnisvara haldamiseks loodud ettevõtte, mis omab Harjumaal Rae vallas Jüri alevikus Kesk tee 10, 10a ja 12 kinnistutel paiknevaid stock-office tüüpi ärihooneid. Ettevõtte põhitegevusalaks on endale kuuluva kinnisvara väljaüürimine.

LHV pensionifondide varavalitsejaks on LHV Varahaldus AS, kes juhib mh ka VH KV 002 OÜ kinnisvarainvesteeringut. Ettevõttel on kaks juhatuse liiget – LHV Varahaldus AS kinnisvarainvesteeringute juht Rait Riim ja 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 Kesk tee 10, 10a, 12, Jüri alevik kinnisvarainvesteeringu 30.11.2020. 2023. majandusaasta tulemusi mõjutas mh kallinenud intressikeskkond – ettevõtte on osaliselt finantseeritud pangalaenuga. Tegeleti ühingu kuuluvate äripindade väljaüürimisega, teostati vajalikke hooldustöid. 2023. aastal viidi lõpule ettevõtte omakapitali vähendamine.

Vara juhtimisel lähtub ettevõtte LHV pensionifondide kinnisvaraportfelli ESG strateegiast. Hoonetes on läbi viidud jätkusuutlikkuse hindamine sõltumatu eksperdi poolt vastavalt rahvusvahelise BREEAM kriteeriumitele. Hindamistulemuste kohaselt väljastati hoonetele BREEAM In-Use rohesertifikaadid, sh Kesk tee 10a omandas „Very good“ ning Kesk tee 10 ja 12 hooned „Good“ taseme tunnustused. Ettevõtte plaanib edaspidi hooneid järkjärguliselt parendada, et tagada nende jätkusuutlikkus ja konkurentsivõime pikaaegselt. Ettevõtte soov on vähendada oma negatiivset mõju looduskeskkonnale ja panustada positiivse sotsiaalse mõju loomisesse. Suurendamaks hoone jätkusuutlikkust on Kesk tee 10 ja Kesk tee 12 hoonete katusele paigaldatud päikesepaneelid, mis tõstsid antud hooned B-energiaklassi.

Eesti Panga andmetel osutus 2023. aasta Eesti majanduse jaoks arvatust raskemaks ning majanduslangus kestab oodatust kauem. Ettevõtete müügivõimalusi koduturul on piiranud inimeste ebakindlus tuleviku suhtes ja sellest põhjustatud kokkuvõtte 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 ületaski 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.

Ettevõtte kapitalstruktuur sisaldab LHV pensionifondide poolt ühingusse sissemakstud osakapitali ja pangalaenu kõrval ka LHV pensionifondidelt saadud 1 750 000 eurost nn omanikulaenu. Omanikulaenult arvestati 2023. aastal pensionifondidele laenuintresse summas 113 489 eurot. See tähendab, et LHV pensionifondide klientide 2023. aasta kogutootluseks kujunes Kesk tee, Jüri kinnisvarainvesteeringult 24,18%, mis sisaldab nii omanikulaenult saadud intresse kui äriühingu poolt teenitud tulu.

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2023 LÕPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

Finantssuhtarvud	2023	2022
Puhaskasum	770 952	250 270
Kohustiste osatähtsus koguvarest (%)	68.88%	62.98%
Varade tootlus (ROA)	11.58%	3.34%
Omakapitali tootlus (ROE)	37.19%	9.02%

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>	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
Müügitulu	6	707 694	702 526
Müüdnud teenuste kulu	7	-232 901	-313 017
Brutokasum		474 793	389 509
Mitmesugused tegevuskulud	8, 9	-37 192	-65 264
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	9	570 000	31 828
Muud äritulud		300	39 183
Muud ärikulud		-11	-9
Ärikasum		1 007 890	395 247
Intressitulud	10	9 516	57
Intressikulud	10	-246 454	-142 234
Finantskulud	10	0	-2 800
Finantstulud ja -kulud kokku		-236 938	-144 977
Kasum enne tulumaksu		770 952	250 270
Aruandeaasta puhaskasum		770 952	250 270
Aruandeaasta koondkasum kokku		770 952	250 270

Lisad lehekülgedel 9 kuni 23 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

<i>Eurodes</i>	<i>Lisa</i>	31.12.2023	31.12.2022
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	5, 11, 18	215 185	1 673 015
Tähtajalised deposiidid	5, 18	40 000	0
Nõuded ja ettemaksed	5, 12, 18	34 163	43 258
Käibevara kokku		289 348	1 716 273
Kinnisvarainvesteeringud			
Kinnisvarainvesteeringud	9	6 370 694	5 778 381
Kinnisvarainvesteeringud kokku		6 370 694	5 778 381
Varad kokku		6 660 042	7 494 654
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	5, 13	53 190	127 952
Laenukohustised	14	56 000	56 000
Lühiajalised kohustised kokku		109 190	183 952
Pikaajalised kohustised			
Tagatisrahad	5, 13	40 057	42 357
Laenukohustised	14	4 438 000	4 494 000
Pikaajalised kohustised kokku		4 478 057	4 536 357
Kohustised kokku		4 587 247	4 720 309
Omakapital			
Osakapital	15	429 605	1 472 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	16	872 238	1 051 575
Aruandeaasta kasum	16	770 952	250 270
Omakapital kokku		2 072 795	2 774 345
Omakapital ja kohustised kokku		6 660 042	7 494 654

Lisad lehekülgedel 9 kuni 23 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	<i>Lisa</i>	Osakapital	Ülekurs	Jaotamata kasum/ kahjum	Omakapital kokku
Seisuga 31.12.2021		5 000	1 467 500	1 051 575	2 524 075
Fondiemissioon ülekursi arvelt	15	1 467 500	-1 467 500	0	0
Aruandeaasta puhaskasum		0	0	250 270	250 270
Aruandeaasta koondkasum kokku					
Seisuga 31.12.2022		1 472 500	0	1 301 845	2 774 345
Tühistatud omaosad	15	-1 042 895	0	0	-1 042 895
Muud muutused omakapitalis		0	0	-429 607	-429 607
Aruandeaasta puhaskasum		0	0	770 952	770 952
Aruandeaasta koondkasum kokku					
Seisuga 31.12.2023		429 605	0	1 643 190	2 072 795

Lisad lehekülgedel 9 kuni 23 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

RAHAVOOGUDE ARUANNE

<i>Eurodes</i>	<i>Lisa</i>	31.12.2023	31.12.2022
Äritegevuse rahavood			
Aruandeaasta puhaskasum		770 952	250 270
Puhaskasumi korrigeerimised:			
Finantstulud/kulud	10	236 938	144 977
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	9	-570 000	-31 828
Käibekapitali muutused:			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	12	9 095	-12 909
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		-81 128	88 016
Laekunud intressid	10	9 516	57
Rahavood äritegevusest kokku		375 373	438 583
Rahavood investeerimistegevusest			
Tähtajaliste hoiuste muutused	5, 18	-40 000	0
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused		-19 723	-186 553
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-59 723	-186 553
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		0	2 800 000
Saadud laenude tagasimaksed	14	-56 000	-1 560 000
Laenuintresside maksed		-244 978	-142 234
Laenude teenustasude maksed	10	0	-2 800
Tasutud omaosade tagasiostmisel		-915 533	0
Tasutud osakapitali vähendamisel	15	-556 969	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-1 773 480	1 094 966
Rahavood kokku		-1 457 830	1 346 996
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5, 11, 18	1 673 015	326 019
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-1 457 830	1 346 996
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5, 11, 18	215 185	1 673 015

Lisad lehekülgedel 9 kuni 23 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

1. Informatsioon aruandva üksuse kohta

VH KV 002 OÜ asutati 21.10.2020 aadressil Kesk tee 10, 10a ja 12, Jüri asuvate kinnistute ja nendel asuvate hoonete haldamiseks. LHV pensionifondide varavalitsejaks on LHV Varahaldus AS, kes juhib mh ka VH KV 002 OÜ kinnisvarainvesteeringut. Ettevõtte juhatuse liige Rait Riim on LHV Varahaldus AS kinnisvarainvesteeringute juht. Kinnisvaraühingut juhitakse kooskõlas kehtivate õigusaktide, fondivalitseja kui kinnisvaraühingu osaniku otsustega, põhikirja ja heade äritavadega eesmärgiga maksimeerida kinnisvaraühingu osaniku tulu ning kinnisvaraühingu vara väärtust.

Asutamisel oli ettevõtte ainuomanik Aktsiaselts LHV Varahaldus ning 2023. a lõpu seisuga jagunes osakapital järgmiselt: LHV Pensionifond M 60 144 eurot, LHV Pensionifond L 317 908 eurot ja LHV Pensionifond XL 51 553 eurot.

Ettevõtte registreeritud aadress on Tartu mnt 2, Tallinn 10145.

Käesoleva raamatupidamise aastaaruande on kinnitanud ettevõtte juhatus 30.05.2024. 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 ja muudetud standardid, tõlgendused ja olemasolevate standardite muudatused

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 ettevõtetelt 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).

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

Muudatustega kehtestatakse täiendavad avalikustamismõõdud, 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 avalikustamismõõdeid.

Ülejäänud uutel standarditel, standardite muudatustel ja tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju ettevõtte raamatupidamise aruandele.

3. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest

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

Olulised arvestuspõhimõtted

Raamatupidamise aastaaruande koostamine

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

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

Arvestus- ja esitusvaluuta

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

Tulu kajastamine

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

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

Finantsvarad

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

Liigitamine

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

Kajastamine ja kajastamise lõpetamine

Finantsvara võetakse esmasel kajastamisel arvele õiglases väärtuses. Juhul kui tegu on investeeringuga, mis ei ole õiglases 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 krediidikahjumeid tulevikku vaatava mudeli abil. Väärtuse languse arvestamise meetod sõltub sellest, kas krediidirisk on oluliselt suurenenud või mitte.

Ettevõtte kasutab standardis IFRS 9 sätestatud eeldatava krediidikahjumi mudelit ainult järgmiste finantsvarade puhul: nõuded ja ettemaksed. Eeldatava kahjumi määra aluseks on lepingu tingimused, sealhulgas tagatise väärtus. Nõuetele ostjate vastu, kus puudub oluline finantseerimise komponent, rakendab ettevõtte IFRS 9 järgi lubatud lihtsustatud lähenemist ning arvestab nõuete allahindlust nõuete pikkuse oodatava krediidikahjumina nõuete esmasel kajastamisel. Aruandekuupäeva seisuga moodustasid ettevõtte nõuded ja ettemaksed üürnike vastu väheolulise osa: 0.5% varadest ja 77% ühe kuu üüritulust. Raha ja raha ekvivalentide krediidirisk on ettevõtte hinnangul madal, kuna rahalisi vahendeid hoitakse ainult kõrge krediidireitinguga pankade arvelduskontodel.

Raha ja raha ekvivalendid

Rahana kajastatakse ettevõtte arvelduskontodel olevaid vahendeid. Raha ekvivalendid on lühiajalised (kuni kolmekuulise tähtajaga) eriti likviidsed investeeringud, mida saab kergesti muuta teadaoleva suurusega rahasummaks ja mille väärtuse muutumise risk on väike.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Enne realiseerimistähtaega tehingu partnerile tehtud maksed kajastatakse ettemaksetena kinnisvarainvesteeringu ostmiseks.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse või arendatakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke 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. Diskontomäär valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri, mitte aga varade struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel;

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

Kohustised

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

Finantskohustised

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

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

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

Tingimuslikud varad ja kohustised

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

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

Tulumaks

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

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

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

Õiglase väärtuse mõõtmine

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

Õiglase väärtus on hind, mida saadaks vara müügil või makstakse 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.

Ettevõtte peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule.

Vara või kohustise õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatakse eeldusi, mida turuosalisel kasutaksid vara või kohustise hinna määramisel, eeldades, et turuosalisel tegutsevad oma parimates majanduslikes huvides. Mittefinantsvara õiglase väärtuse 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 õiglane väärtus

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

5. Finantsriskide juhtimine

Ettevõtte riskijuhtimise eest vastutab ettevõtte juhatus.

Krediidirisk

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

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

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	215 185	1 673 015
Tähtajalised deposiidid	40 000	0
Nõuded ja ettemaksed	34 163	43 258
Krediidirisk kokku	289 348	1 716 273

Vt ka lisasid 11, 12 ja 18.

AS LHV Pank, mis kuulub LHV Group kontserni ja Swedbank AS, mis kuulub Swedbank Group kontserni, kasutatakse vabade rahaliste vahendite hoidmiseks. Mõlemad on kõrge krediidireitinguga (Moody's Aa3).

Intressimäära risk

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

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2023 LÕPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

Ettevõtte ei ole olulisi intressiteenivaid varasid. Ettevõtte intressimäära risk tuleneb pikaajalistest võlakohustistest, mis on võetud fikseeritud ja ujuva intressimääraga. Ettevõtte intressimäärade risk on peamiselt sõltuvuses Euribori (Euro Interbank Offered Rate) võimalikest muutustest (lisa 14).

<i>Eurodes</i>	31.12.2023	Intressimäär	Intressimäär
	bilansiline	tõuseb 1 baaspunkti,	tõuseb 100 baaspunkti,
	väärtus	mõju kasumiaruandele	mõju kasumiaruandele
Intressi kandvad pangalaenud	2 744 000	-274	-27 440
Mõju finantskohustistele		-274	-27 440
Mõju kasumiaruandele		-274	-27 440

<i>Eurodes</i>	31.12.2022	Intressimäär	Intressimäär
	bilansiline	tõuseb 1 baaspunkti,	tõuseb 100 baaspunkti,
	väärtus	mõju kasumiaruandele	mõju kasumiaruandele
Intressi kandvad pangalaenud	2 800 000	-280	-28 000
Mõju finantskohustistele		-280	-28 000
Mõju kasumiaruandele		-280	-28 000

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 ja 31. detsember 2022. Tabelis on esitatud diskonteerimata brutosummad.

<i>Eurodes</i>	Saldo 31.12.2023	<1 aasta	1 - 2 aastat	3 - 5 aastat
Omanikulaen	2 022 222	142 333	1 879 889	0
Pangalaen	3 142 031	158 891	310 874	2 672 266
Muud kohustised	17 056	17 056	0	0
Võlad ja ettemaksed	76 191	36 134	0	40 057
Finantskohustised kokku	5 257 500	354 414	2 190 763	2 712 323

<i>Eurodes</i>	Saldo 31.12.2022	<1 aasta	1 - 2 aastat	3 - 5 aastat
Omanikulaen	1 972 615	76 295	76 504	1 819 816
Pangalaen	3 301 016	158 984	158 891	2 983 141
Muud kohustised	15 579	15 579	0	0
Võlad ja ettemaksed	154 730	112 373	0	42 357
Finantskohustised kokku	5 443 940	363 231	235 395	4 845 314

Vt ka lisa 13 ja 14.

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2023 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

Valuutarisk

Ettevõtte ei ole tehinguid ega positsioone välisvaluutas.

Kapitalijuhtimine

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

Kapitali juhtimisel jälgib juhatus laenuvahendite ja omakapitali osakaalu kapitalis. Ettevõtte jaoks on kapital nii laenukohustised (lisa 14) miinus raha ja raha ekvivalendid (lisad 11 ja 18) kui ka omakapital (lisa 15). Saavutatud laenukohustiste suhe omakapitali vastab olulises osas juhtkonna ootuste vahemikule.

<i>Eurodes</i>	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised kokku	4 494 000	4 550 000
Miinus: raha ja raha ekvivalendid	215 185	1 673 015
Netovõlg	4 278 815	2 876 985
Omakapital	2 072 795	2 774 345
Kokku kapital	2 166 020	102 640
Omakapitali suhe laenukohustisse	46.0%	61.0%

6. Müügitulu

<i>Eurodes</i>	31.12.2023	31.12.2022
Üüritulu büroopindadelt	520 787	462 646
Üüritulu parkimiskohtadelt	1 278	1 309
Edasimüüdnud kulud	185 629	238 571
Kokku	707 694	702 526

<i>Eurodes</i>	31.12.2023	31.12.2022
Eesti	707 694	702 526
Kokku	707 694	702 526

7. Müüdnud teenuste kulu

<i>Eurodes</i>	31.12.2023	31.12.2022
Halduskulud	-123 083	-122 425
Kommunaalkulud	-109 818	-190 592
Kokku	-232 901	-313 017

8. Mitmesugused tegevuskulud

<i>Eurodes</i>	31.12.2023	31.12.2022
Ebatöenäoliselt laekuvad nõuded	8 410	-22 380
Raamatupidamisteenus ja audiitorkulu	-20 433	-16 417
Õigusabikulud	-1 309	-9 287
Halduskulud	-16 982	-7 300
Muud tegevuskulud	-802	-3 405
Arendustegevuse kulud	-2 502	-3 349
Kindlustuskulud	-2 689	-2 241
Maamaks	-885	-885
Kokku	-37 192	-65 264

Vt ka lisa 9 – Kinnisvarainvesteeringud, kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud.

9. Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2023 on ettevõtte teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Eurodes

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m2)	Ehitus- aasta	Omandamise aeg	Soetus- maksumus	Turu- väärtus
Kesk tee 10	Jüri, Eesti	2 138	2007	30.11.2020	1 340 000	1 820 000
Kesk tee 10a	Jüri, Eesti	2 582.2	2019	30.11.2020	2 090 000	2 830 000
Kesk tee 12	Jüri, Eesti	1 976	2007	30.11.2020	1 300 000	1 570 000
Kokku		6 696.2			4 730 000	6 220 000

Seisuga 31.12.2022 on ettevõtte teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Eurodes

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m2)	Ehitus- aasta	Omandamise aeg	Soetus- maksumus	Turu- väärtus
Kesk tee 10	Jüri, Eesti	2 077.5	2007	30.11.2020	1 340 000	1 670 000
Kesk tee 10a	Jüri, Eesti	2 553.3	2019	30.11.2020	2 090 000	2 470 000
Kesk tee 12	Jüri, Eesti	1 956	2007	30.11.2020	1 300 000	1 510 000
Kokku		6 586.8			4 730 000	5 650 000

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

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Seisuga 31. detsember 2023 ja 31. detsember 2022 kajastatud kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eeldusi:

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2023 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

Eurodes

2023. aastal:

Nimetus	Õiglane väärtus	Hindamis- meetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskonto- määr	Kapitali- satsiooni- määr	Keskmine üürihind €/m2/kuu
Kesk tee 10	1 820 000	Diskonteeritud rahavood	162 514	9.75%	7.75%	5.9
Kesk tee 10a	2 830 000	Diskonteeritud rahavood	244 674	9.75%	7.75%	7.65
Kesk tee 12	1 570 000	Diskonteeritud rahavood	139 855	9.75%	7.75%	5.95
Kokku	6 220 000		547 043			

2022. aastal:

Nimetus	Õiglane väärtus	Hindamis- meetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskonto- määr	Kapitali- satsiooni- määr	Keskmine üürihind €/m2/kuu
Kesk tee 10	1 670 000	Diskonteeritud rahavood	148 143	9.25%	7.75%	5.87
Kesk tee 10a	2 470 000	Diskonteeritud rahavood	214 317	9.25%	7.75%	7.08
Kesk tee 12	1 510 000	Diskonteeritud rahavood	133 817	9.25%	7.75%	5.7
Kokku	5 650 000		496 277			

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.

Kasutatud sisendid mõjutavad kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust järgmiselt:

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

2023. aastal on ettevõtte kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

Eurodes

Saldo seisuga 31.12.2021	5 560 000
Õiglase väärtuse muutus	90 000
Saldo seisuga 31.12.2022	5 650 000
Õiglase väärtuse muutus	570 000
Saldo seisuga 31.12.2023	6 220 000

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2023 LÕPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

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

<i>Eurodes</i>	31.12.2023	31.12.2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu	522 065	463 955
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-37 192	-65 264

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

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

<i>Eurodes</i>	31.12.2023	31.12.2022
Kuni 1 aasta	527 086	465 207
2-5 aastat	2 108 344	2 326 036

10. Finantstulud ja -kulud

<i>Eurodes</i>	31.12.2023	31.12.2022
Intressitulud	9 516	57
Finantstulud kokku	9 516	57
Intressikulud	-246 454	-142 234
Muud finantskulud	0	-2 800
Finantskulud kokku	-246 454	-145 034
Kokku	-236 938	-144 977

11. Raha ja raha ekvivalendid

<i>Eurodes</i>	31.12.2023	31.12.2022
Raha arvelduskontodel	215 185	1 673 015
Kokku	215 185	1 673 015

Vt ka lisasid 5 ja 18.

12. Nõuded ja ettemaksed

<i>Eurodes</i>	31.12.2023	31.12.2022
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed		
Nõuded ostjate vastu	33 926	29 752
Ettemaksed	237	13 506
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku	34 163	43 258
Lühi- ja pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	34 163	43 258

Vt ka lisasid 5 ja 18.

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2023 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

13. Võlad ja ettemaksed

<i>Eurodes</i>	31.12.2023	31.12.2022
Lühiajalised võlad ja ettemaksed		
Võlad tarnijatele	28 515	112 373
Maksuvõlad	7 619	0
Viitvõlad	17 056	15 579
Lühiajalised võlad ja ettemaksed kokku	53 190	127 952
Pikaajalised võlad ja ettemaksed		
Üürnike tagatisrahad	40 057	42 357
Pikaajalised võlad ja ettemaksed kokku	40 057	42 357
Lühi- ja pikaajalised võlad ja ettemaksed kokku	93 247	170 309

Vt ka lisa 5.

14. Laenukohustised

<i>Eurodes</i>	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressi-määr	Alus- valuuta	Lõpp- tähtaeg	31.12.2023
	12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenukohustised							
				1.75% + 3 kuu			
Pangalaen	56 000	2 688 000	0	EURIBOR	EUR	01.12.2027	2 744 000
Omanikulaen	0	1 750 000	0	8%	EUR	30.11.2025	1 750 000
Pikaajalised laenud kokku	56 000	4 438 000	0				4 494 000
Laenukohustised kokku	56 000	4 438 000	0				4 494 000
	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressi-määr	Alus- valuuta	Lõpp- tähtaeg	31.12.2022
	12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenukohustised							
				1.75% + 3 kuu			
Pangalaen	56 000	2 744 000	0	EURIBOR	EUR	01.12.2027	2 800 000
Omanikulaen	0	1 750 000	0	4.3%	EUR	30.11.2025	1 750 000
Pikaajalised laenud kokku	56 000	4 494 000	0				4 550 000
Laenukohustised kokku	56 000	4 494 000	0				4 550 000

Seisuga 31.12.2023 oli Swedbank AS kasuks seatud hüpoteek, kinnisvarainvesteeringu bilansiline maksumus 6 220 000 eurot (lisa 9) ning 31.12.2022 oli maksumus 5 650 000 eurot.

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2023 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

Swedbank AS pangalaenu tagasimakse toimub igakuiselt, tagastamise lõpptähtpäeval 01.12.2027 tagastatakse laenusumma jääk 2 524 666.47. Omanikulaenu põhiosa tagasimakse toimub ühes osas, laenulepingu lõppedes 30.11.2025.

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

15. Osakapital

<i>Eurodes</i>	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	429 605	1 472 500
Kokku	429 605	1 472 500

Aruandeaastal toimus osakapitali vähendamine 1 042 895 euro võrra (omaosa tühistamine 485 926 euro ulatuses ning osade nimiväärtuse vähendamine 556 969 euro võrra). Osakapitali vähendamisel tehti osanikele väljamakseid kogusummas 556 969 eurot.

16. Tingimuslikud varad ja kohustised

Seisuga 31. detsember 2023 ei olnud ettevõttel pooleliolevaid kohtuasju.

Seisuga 31. detsember 2023 ei olnud ettevõttel tingimuslikke varasid.

Tingimuslik tulumaksukohustis

<i>Eurodes</i>	31.12.2023	31.12.2022
Ettevõtte jaotamata kasum	1 643 190	1 301 845
Potentsiaalne tulumaksukohustis	328 638	260 369
Dividendidena on võimalik välja maksta	1 314 552	1 041 476

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit aruandekuupäeva seisuga. Potentsiaalse tulumaksukohustise arvutamisel on rakendatud maksumäära 20/80 ja madalamat maksumäära 14/86.

17. Seotud osapooled

Ostud seotud osapooltelt:

<i>Eurodes</i>	31.12.2023	31.12.2022
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	29 073	2 417
Kokku	29 073	2 417

Saldod seotud osapooltega:

<i>Eurodes</i>	Nõuded 31.12.2023	Kohustised 31.12.2023	Nõuded 31.12.2022	Kohustised 31.12.2022
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	0	2 987	0	2 900
Omanikulaen ning arvestatud intressid	0	1 762 056	0	1 760 579
Kokku	0	1 765 043	0	1 763 479

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2023 LÕPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

Laenukohustised seotud osapooltega:

	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intressid
<i>Eurodes</i>					
Omanikulaen	1 750 000	0	0	1 750 000	114 965
Kokku	1 750 000	0	0	1 750 000	114 965

Vt ka lisa 14.

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

18. Finantsinstrumendid – õiglane väärtus

Ettevõtte hinnangul ei erine finantsseisundi aruandes korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade ja kohustiste õiglased väärtused oluliselt seisuga 31. detsember 2023 ja 31. detsembril 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	215 185	1 673 015
Tähtajalised deposiidid	40 000	0
Nõuded ja ettemaksed	34 163	43 258
Finantskohustised		
Võlad ja ettemaksed	4 587 247	4 720 309

Vt ka lisasid 5, 11 ja 12.

Õiglane väärtus

Ettevõtte kõik finantsvarad ja -kohustised on kajastatud finantsseisundi aruandes.

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eurodes

Jaotamata kasum 31.12.2023 seisuga	1 643 190
------------------------------------	-----------

Juhatus teeb ettepaneku jaotada lõppenud majandusaasta jaotamata kasum järgnevalt:

Eelmiste perioodide jaotamata kasumisse	1 643 190
---	-----------

/digitaalselt allkirjastatud/

/digitaalselt allkirjastatud/

Rait Riim
Juhatuse liige

Avo Rõõmusaar
Juhatuse liige

JUHATUSE ALLKIRJAD 2023. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame VH KV 002 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: 30.05.2024

VH KV 002 OÜ (registrikood: 16081029) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AVO RÕÕMUSSAAR	Juhatuse liige	30.05.2024
RAIT RIIM	Juhatuse liige	30.05.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

VH KV 002 OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud VH KV 002 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 arvamusele.

Muu informatsioon

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

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

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

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

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

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

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

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada 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 4, Tallinn, Harju maakond, 10151

30.05.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

VH KV 002 OÜ (registrikood: 16081029) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	30.05.2024

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	707694	100.00%	Jah