

2024

aruandeaasta algus: 01.01.2024
aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Lumi Kodud Manufaktuuri OÜ

registrikood: 14271599

aadress: Pärnu mnt 31, Tallinn 10119
e-post: info@lumicapital.eu

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2024 lõppenud aruandeaasta kohta

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
KOONDKASUMIARUANNE	4
FINANTSSEISUNDI ARUANNE	5
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	8
1. Informatsioon aruandva üksuse kohta	8
2. Uued standardid, standardite muudatused ja tõlgendused	8
3. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest	8
4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused	13
5. Finantsriskide juhtimine	13
6. Müügitulu	16
7. Müüdud teenuste kulu	17
8. Mitmesugused tegevuskulud	16
9. Finantstulud ja -kulud	17
10. Nõuded ja ettemaksed	17
11. Kinnisvarainvesteeringud	17
12. Võlad ja ettemaksed	19
13. Võlakohustised	19
14. Osakapital	20
15. Tingimuslikud varad ja kohustised	20
16. Seotud osapooled	21
17. Finantsinstrumendid – õiglane väärtus	22
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	23
JUHATUSE ALLKIRJAD 2024. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	24

TEGEVUSARUANNE

Lumi Kodud Manufaktuuri OÜ on asutatud eesmärgiga investeerida elukondlikusse kinnisvarasse, rajades ning omades pikaajalise üürile andmise eesmärgiga rajatud kortermajasid. 2017. aastal investeeriti Manufaktuuri projekti Põhja-Tallinnas, kuhu rajati kaks kortermaja kokku 127 korteriga.

Manufaktuuri elukvartalis asuvates Lumi Kodudes on 127 ühe-, kahe- ja kolmetoalist korterit, kuhu on sisse ehitatud integreeritud tehnikaga köök, vannituba koos mööbli ja pesumasinaga. Majade kompleksi kuulub veel parkimismaja, korvpalliplats, pingongi laud ning mänguplatsi ja õunaaia avar sisehoov. Aruandeperioodil jätkas Ettevõtte nimetatud kortermajade pikaajalist väljaüürimist.

Aruandeperioodil teenis ettevõtte müügitulu summas 1 248 371 eurot (võrdlusperioodil 1 209 514 eurot) ja puhaskahjumit summas 759 907 eurot (võrdlusperioodil puhaskasum 713 379 eurot). Varade maht aruandekuupäeva seisuga oli 16 703 940 eurot (võrdlusperioodil 17 619 346 eurot).

Lumi Capital OÜ juhib Lumi Kodud Manufaktuuri OÜ kinnisvarainvesteeringuid ning Ettevõtte tegevust tervikuna. Ettevõtte juhatuses on Lumi Capital OÜ partnerid Martin Rekor ja Maris Prisko. Lumi Kodud Manufaktuuri OÜ osanikud on LHV Varahalduse AS poolt juhitud pensionifondid.

Aastal 2024 jätkab Ettevõtte Manufaktuuri korterite pikaajalist väljaüürimist.

Olulisemad finantssuhtarvud	31.12.2024	31.12.2023
ROA (%)	-0,8%	7,2%
ROE (%)	-11,1%	10,4%
Omakapitali osakaal (%)	38,6%	40,9%

Olulisemate finantsnäitajate valemid:

- ROA (%) = perioodi ärikasum / perioodi keskmine vara x 100%
- ROE (%) = perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital x 100%
- Omakapitali osakaal (%) = omakapital / varad kokku x 100%

Martin Rekor

Juhatuse liige

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KOONDKASUMIARUANNE

<i>Eurodes</i>	<i>Lisa</i>	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Müügitulu	6	1 248 371	1 209 514
Müüdnud teenuste kulu	7	- 252 884	- 247 510
Brutokasum		995 487	962 004
Mitmesugused tegevuskulud	8	- 170 694	- 159 464
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	11	-1 024 302	585 013
Muud ärikulud		- 60 513	- 142 061
Muud äritulud		123 206	4 704
Ärikasum		- 136 815	1 250 194
Finantstulud	9	4 464	2 848
Finantskulud	9, 13	- 627 557	- 539 663
Finantstulud ja -kulud kokku		- 623 092	- 536 815
Kasum enne tulumaksu		- 759 907	713 379
Aruandeaasta puhaskasum		- 759 907	713 379
Aruandeaasta koondkasum kokku		- 759 907	713 379

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 8-23 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2024 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

<i>Eurodes</i>	<i>Lisa</i>	31.12.2024	31.12.2023
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	5	218 275	164 204
Nõuded ja ettemaksed	10	65 665	65 149
Käibevara kokku		283 940	229 353
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	11	16 420 000	17 389 994
Põhivara kokku		16 420 000	17 389 994
Varad kokku		16 703 940	17 619 346
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	13	156 252	156 252
Võlad ja ettemaksed	13,16	187 143	182 719
Lühiajalised kohustised kokku		343 395	338 971
Pikaajalised kohustised			
Pikaajalised eraldised	12,16	497 061	616 843
Pikaajalised laenukohustised	13,16	9 423 914	9 464 055
Kokku pikaajalised kohustised		9 920 975	10 080 898
Kohustised kokku		10 264 370	10 419 869
Omakapital			
Osakapital	14	1 671 890	1 671 890
Ülekurss		324 787	324 787
Jaotamata kasum	15	4 442 893	5 202 800
Omakapital kokku		6 439 570	7 199 477
Omakapital ja kohustised kokku		16 703 940	17 619 346

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 8-23 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2024 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

<i>Eurodes</i>	Lisad	Osakapital	Ülekurss	Oma osad	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Seisuga 31.12.2022		1 771 890	344 200	- 386 965	4 756 973	6 486 098
Oma osade tühistamine		-100 000	-19 413	386 965	-267 552	0
Aruandeaasta puhaskasum		0	0	0	713 379	713 379
Aruandeaasta koondkasum kokku						713 379
Seisuga 31.12.2023		1 671 890	324 787	0	5 202 800	7 199 477
Aruandeaasta puhaskasum		0	0	0	-759 907	-759 907
Aruandeaasta koondkasum kokku						-759 907
Seisuga 31.12.2024		1 671 890	324 787	0	4 442 893	6 439 570

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 8-23 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2024 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

RAHAVOOGUDE ARUANNE

<i>Eurodes</i>	<i>Lisa</i>	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
Äritegevuse rahavood			
Aruandeaasta puhaskasum		- 759 907	713 379
Puhaskasumi korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	11	1 011 595	- 585 013
Finantstulud ja -kulud	9	623 092	539 663
Käibekapitali muutused:			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	10	- 516	- 3 036
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	12	- 526	- 55 840
Lühi- ja pikaajaliste eraldiste muutus		-114 832	128 583
Rahavood äritegevusest kokku		758 906	737 736
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	11	- 41 602	- 19 994
Laekunud intressid		4 464	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku		- 37 138	- 19 994
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	13	116 111	0
Saadud laenude tagasimaksed	13	- 156 252	- 156 252
Makstud intressid	13	- 627 557	- 539 663
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		- 667 698	- 695 915
Rahavood kokku		54 071	21 827
Raha ja rahalähendid perioodi alguses		164 204	142 377
Raha ja rahalähendite muutus		54 071	21 827
Raha ja rahalähendid perioodi lõpus		218 275	164 204

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 8-23 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

1. Informatsioon aruandva üksuse kohta

Lumi Kodud Manufaktuuri OÜ on asutatud eesmärgiga investeerida elukondlikusse kinnisvarasse, rajades ning omades pikaajalise üüriandmise eesmärgiga rajatud kortermajasid. 2017. aastal investeeriti Manufaktuuri projekti Põhja-Tallinnas, kuhu rajati kaks kortermaja kokku 127 korteriga. Ettevõtte tegeles aruandeperioodil kortermajade väljaüürimisega.

Ettevõtte registreeritud aadress on Pärnu mnt 31, Tallinn 10119.

Käesoleva raamatupidamise aastaaruande on kinnitanud Ettevõtte juhatus 30.04.2025. Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule peavad majandusaasta aruande täiendavalt heaks kiitma osanikud.

Aruande koostamise alused

Ettevõtte 31. detsembril 2024 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

Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Uued standardid, mis jõustusid 1. jaanuaril 2024, ei avalda olulist mõju ettevõtte finantsaruannetele.

Välja antud, kuid seni veel jõustumata standardid

Järgmised uued ja muudetud standardid kohalduvad pärast 1. jaanuari 2024 algavatele aruandeperioodidele ja lubatud on varasem rakendamine. Ettevõtte ei ole ühtki neist uutest või muudetud standarditest ennetähtaegselt kasutusele võtnud ja tema hinnangul ei avalda need jõustudes Ettevõtte raamatupidamise aruandele olulist mõju.

- „Finantsinstrumentide liigitamise ja mõõtmise muudatused“ (IFRS 9 ja IFRS 7 muudatused);
- „Avaliku aruandekohustusest tütarettevõtte: avalikustatav teave“ (IFRS 19);
- IFRS standardite iga-aastased edasiarendused – 11.kõide;
- „Vahetatavuse puudumine“ (IAS 21 muudatused).

Ettevõtte kavatseb rakendada alates 1. jaanuarist 2027 uut standardit IFRS 18 „Finantsaruannete esitamine ja avalikustamine“. Standardiga IFRS 18 asendatakse standard IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“. Peamised muutused nõuetes on struktureeritum kasumiaruanne ja juhtkonna määratletud tulemuslikkuse näitajate avalikustamine ja auditeerimine ning andmete suurem eristamine. Ettevõtte hindab parajasti IFRS 18 rakendamisest tulenevat võimalikku mõju tema raamatupidamise aruandele.

3. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest

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

Olulised arvestuspõhimõtted

Raamatupidamise aastaaruande koostamine

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

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

Arvestus- ja esitusvaluuta

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

Välisvaluutatehingute ümberarvestamine

Kõik tehingud, mis tehakse valuutas, mis ei ole arvestusvaluuta, on välisvaluutatehingud.

Välisvaluutatehing arvestatakse ümber arvestusvaluutasse, kasutades algse tehingu kuupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka ametlikku vahetuskurssi. Igal aruandekuupäeval arvestatakse välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustised ümber, kasutades aruandekuupäeva vahetuskurssi.

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

Tulu kajastamine

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

Ettevõtte müügitulu sisaldab üüritulu ja kommunaal- ja halduskulude vahendamise tasusid (edasimüüdud teenused). Kasutusrendilepingute üüritulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Kui Ettevõtte lepib üürnikuga 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 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 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 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 tavapärasel tingimustel toimuvaid finantsvara oste ja müüke, st oste ja müüke vastavalt lepingutele, mille kohaselt antakse vara üle ajavahemiku jooksul, mis on kehtestatud õigusaktidega või on konkreetsel turul kokkuleppeliselt välja kujunenud, kajastatakse tehingupäeval (tehingupäev on kuupäev, mil Ettevõtte võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse). Muudel juhtudel kajastatakse vastavaid tehinguid tuletisinstrumentidena, kuni jõuab kätte nende arvelduspäev.

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

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

Väärtuse langus

Pärast standardi IFRS 9 rakendamist hindab Ettevõtte oma korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavate finantsvaradega seotud eeldatavaid 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: muud nõuded. Eeldatava kahjumi määra aluseks on lepingu tingimused, sealhulgas tagatise väärtus. Bilansipäeva seisuga ei olnud Ettevõttel olulises suuruses muid nõudeid. Raha ja raha ekvivalentide krediidirisk on Ettevõtte hinnangul madal, kui rahalisi vahendeid hoitakse ainult kõrge krediidireitinguga kohalike ja rahvusvaheliste pankade arvelduskontodel.

Raha ja raha ekvivalendid

Rahana kajastatakse Ettevõtte arvelduskontodel olevaid vahendeid. Raha ekvivalendid on lühiajalised (kuni kolmekuulise tähtajaga) eriti likviidsed investeringud, mida saab kergesti muuta teadaoleva suurusega rahasummaks ja mille väärtuse muutumise risk on väike. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Enne realiseerimistähtaega tehingu partnerile tehtud maksed kajastatakse ettemaksetena kinnisvarainvesteeringu ostmiseks.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse või arendatakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärgi. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Võrdlusperioodil rakendati õiglase väärtuse määramisel võrdlusmeetodit (sarnaste objektide tehinguhinnad) ning hinnangut korrigeeriti müügiperioodi pikkust arvestavate teguritega. Aruandeperioodil aga lähtuti tulumeetodist ehk diskonteeritud rahavoogude meetodist, eeldades majade välja üürimise jätkamist. Hindaja meetodi vahetuse kasuks oli täiendav info olemasolu juba mitmeaastase üüriturul tegutsemise näol. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Finantskohustised

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

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega 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 ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Omakapital

Kui omakapitalis kajastatud osakapital ostetakse tagasi, kajastatakse makstud tasu, sh otseselt seostatavad kulud, omakapitali vähendusena. Tagasiostetud osakud loetakse omaosadeks ning esitatakse omaosade reservis.

Maksustamine

Vastavalt Eesti tulumaksuseadusele ei maksustata Eestis registreeritud ettevõtete jaotamata kasumit. Tulumaksuga maksustatakse kasumi jaotamist, sealhulgas dividendide maksmist.

2024. aastal oli kehtiv tulumaksumäär 20% (20/80 makstavatest netodividendidest) ning kehtis erikord, mis nägi ette madalama tulumaksumäära 14% (14/86 dividendide netosummast) rakendamise regulaarsetele kasumijaotistele. Alates 1. jaanuarist 2025 on dividendide tulumaksumäär 22% (22/78 makstavatest netodividendidest). Regulaarsetele kasumijaotistele varem kehtinud soodusmäär 14% (14/86) on kaotatud ning kõigile dividendidele rakendub ühtne maksustamine.

Füüsilistele isikutele makstavatelt dividendidelt, millele oli varem rakendatud 14% maksumäära, tuleb endiselt kinni pidada täiendav 7% tulumaksu. Dividendide maksmisega seotud tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodil. Dividendide maksmisega seotud maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse suurus on avalikustatud lisas XX.

Alates 1. jaanuarist 2026 kehtestatakse Eestis ajutine julgeolekumaks, mis koosneb järgmistest komponentidest:

- Käibemaksu standardmäär tõuseb 22%-lt 24%-le alates 1. juulist 2025.
- Füüsiliste isikute makstavatule tulule rakendub täiendav 2% maks alates 2026. aastast.
- Ettevõtete kasumile rakendub täiendav 2% maks alates 2026. aastast, mis tähendab, et ettevõtete kasumite maksustamise kogumäär on 24% (22% tulumaks + 2% julgeolekumaks).

Julgeolekumaksu eesmärk on katta kulutusi riigi kaitsevõime tugevdamiseks ja muude julgeolekuga seotud investeeringute tegemiseks. Ettevõtted peavad arvestama, et see maks tasutakse avansiliste maksetena alates 2026. aastast, lähtudes eelmise majandusaasta (või teatud juhtudel kvartali) kasumist.

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 tavapäraseks 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 määramisel kasutatakse eeldusi, mida turuosalisel kasutaksid vara või kohustise hinna määramisel, eeldades, et turuosalisel tegutsevad oma parimates majanduslikes huvides. Mittefinantsvara õiglase väärtuse määramisel 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 määramiseks vajalikke andmeid, kasutades maksimaalselt asjakohaseid jälgitavaid sisendeid ja minimaalselt mittejälgitavaid sisendeid, mis on kogu määramise seisukohast olulised:

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

4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused

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

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 2024 oli krediidiriski positsioon järgmine:

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2024 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

Eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Raha ja raha ekvivalendid	218 275	164 204
Nõuded ja ettemaksed	65 665	65 149
Krediidirisk kokku	283 940	229 353

Vabad rahalised vahendid on hoiustatud Eestis tegevusloa alusel tegutsevas krediidasutuses LHV Pank AS (Moody's krediireiting Baa3).

Nõuete ja ettemaksete koosseisus on 46 475 euro ulatuses maksude ettemaks, mille krediidiriski hindab juhtkond väga madalaks.

Intressimäära risk

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

Ettevõttel ei ole olulisi intressiteenivaid varasid. Ettevõtte intressimäära risk tuleneb pikaajalistest võimalohustitest (lisa 13).

Eurodes	31.12.2024 bilansiline väärtus	Intressimäär tõuseb 10 baaspunkti Mõju kasumiaruandele
Intressi kandvad pangalaenud	5 664 055	-5 664
Intressi kandvad laenud omanikult	3 916 111	-3 916
Mõju finantskohustistele		0
Mõju kasumiaruandele		-9 580

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk on risk, et Ettevõttel tekib raskusi oma finantskohustiste täitmisega, mille katteks tuleb üle anda raha või muid finantsvarasid. Pikaajaline likviidsusrisk on risk, et Ettevõttel 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.

Ettevõttel 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 2024. Tabelis on esitatud diskonteerimata brutosummad.

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2024 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

<i>Eurodes</i>	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	Kokku	Raamatupidamislik väärtus
Seisuga 31.12.2024					
Võlad tarnijatele	25 770	0	0	25 770	25 770
Ostjate ettemaksed	869	0	0	869	869
Intressivõlad	8 702	0	0	8 702	8 702
Muud kreditoorsed võlad	3 691	0	0	3 691	3 691
Eraldised	52 813	0	0	52 813	52 813
Üürnike tagatisrahad	95 298	0	0	95 298	95 298
Eraldised	0	497 061	0	497 061	497 061
Laenukohustis	156 252	9 423 914	0	9 580 166	9 580 166
Finantskohustised kokku	343 395	9 920 975	0	10 264 370	10 264 370

<i>Eurodes</i>	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	Kokku	Raamatupidamislik väärtus
Seisuga 31.12.2023					
Võlad tarnijatele	28 672	0	0	28 672	28 672
Ostjate ettemaksed	848	0	0	848	848
Intressivõlad	8 444	0	0	8 444	8 444
Muud kreditoorsed võlad	1 593	0	0	1 593	1 593
Eraldised	50 229	0	0	50 229	50 229
Üürnike tagatisrahad	92 932	0	0	92 932	92 932
Eraldised	0	616 843	0	616 843	616 843
Laenukohustis	156 252	9 464 055	0	9 620 307	9 620 307
Finantskohustised kokku	338 971	10 080 898		10 419 869	10 419 869

Valuutarisk

Ettevõtte ei ole tehinguid ega positsioone välisvaluutas.

Kapitalijuhtimine

Ettevõtte käsitleb kapitalina omakapitali ja võlakohustusi. Kõik Ettevõtte olulised laenud kiidetakse Ettevõtte juhtkonna poolt heaks enne laenu väljavõtmist. Juhatuse 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.

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2024 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

Kapitali juhtimisel jälgib juhatus laenuvahendite ja omakapitali osakaalu kapitalis. Ettevõtte jaoks on kapital nii võlakohustused (lisa 13) miinus raha ja raha ekvivalendid (lisa 5) kui ka omakapital (lisa 14). Saavutatud võlakohustuste suhe omakapitali vastab olulises osas juhtkonna ootuste vahemikule.

<i>Eurodes</i>	31.12.2024	31.12.2023
Võlakohustused kokku	9 580 166	9 620 307
Miinus: raha ja raha ekvivalendid	218 275	164 204
Netovõlg	9 361 891	9 456 103
Omakapital	6 439 570	7 199 477
Kokku kapital	15 801 461	16 655 580
Netovõla suhe omakapitali	1.45	1.31
Netovõla suhe kogu kapitali	0.59	0.57

Ettevõtte on rahastatud omakapitaliga ning pikaajalise omaniku ja pangalaenuga.

6. Müügitulu

<i>Eurodes</i>	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
Üüritulu korteritelt	960 689	919 634
Üüritulu lisapindadelt	46 488	38 362
Edasimüüdnud teenused	241 194	251 518
Kokku	1 248 371	1 209 514

<i>Eurodes</i>	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
Eesti	1 248 371	1 209 514
Kokku	1 248 371	1 209 514

7. Müüdnud teenuste kulu

<i>Eurodes</i>	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
Kommunaalkulud	-123 966	-135 516
Halduskulud	-128 918	-111 994
Kokku	-252 884	-247 510

8. Mitmesugused tegevuskulud

<i>Eurodes</i>	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
Juhtimisteenus	-65 415	-64 452
Müügi- ja turunduskulud	-8 155	-9 662
Raamatupidamiskulu ja auditi kulud	-21 367	-16 610

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2024 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

Kinnisvara hindamine	-2 695	-2 654
Remondikulu	-50 132	-48 882
Konsultatsiooniteenused	-13 463	-7 496
Muud tegevuskulud	-9 469	-9 708
Kokku	-170 694	-159 464

9. Finantstulud ja -kulud

<i>Eurodes</i>	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
Intressitulu pangahoiustelt	4 464	2 848
Intressikulu saadud laenudelt	-627 557	-539 663
Kokku	-623 092	-536 815

Intressikulu koosneb omaniku laenult arvestatud intressist 309 325 eurot ja pangalaenu intressist 318 232 eurot.

10. Nõuded ja ettemaksed

<i>Eurodes</i>	31.12.2024	31.12.2023
Lühiajalised nõuded		
Nõuded ostjatele	17 295	30 459
Muud nõuded	48 370	34 690
Lühiajalised nõuded kokku	65 665	65 149

11. Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2024 on Ettevõtte teinud investeeringud järgmisesse kinnisvarainvesteeringusse:

Eurodes

Nimetus	Asukoht	Korterite arv	Ehitus- aasta	Omanda- mise aeg	Soetus- maksumus	Turuväärtus
Manufaktuuri 14, 16, 22	Tallinn, Eesti	127	2019	05.2019	12 089 442	16 420 000
Kokku					12 089 442	16 420 000

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutes toimunud muutused:

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2024 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

Eurodes

Perioodi algsaldo 31.12.2022	16 784 987
Parendused	19 994
Õiglase väärtuse muutus	585 013
Perioodi saldo 31.12.2023	17 389 994
Parendused	41 602
Õiglase väärtuse muutus	- 1 011 595
Perioodi saldo 31.12.2024	16 420 000

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

<i>Eurodes</i>	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu	960 689	919 634
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-252 884	-247 510

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on saadud tulumeetodil ehk diskonteeritud rahavoogude meetodil, eeldades majade välja üürimise jätkamist.

2024

Nimetus	Asukoht	Korterite arv	Õiglane väärtus	Eeldatav üüritulu aastas	Diskonto-määr	Keskmine üürihind €/m2/kuu	Kap. määr
Manufaktuuri 14, 16, 22	Tallinn, Eesti	127	16 420 000	981 300	6,5%	14,70	5,5%
Kokku			16 420 000	981 300			

2023

Nimetus	Asukoht	Korterite arv	Õiglane väärtus	Eeldatav üüritulu aastas	Diskonto-määr	Keskmine üürihind €/m2/kuu	Kap. määr
Manufaktuuri 14, 16, 22	Tallinn, Eesti	127	17 389 994	961 511	7,0%	14,38	5,0%
Kokku			17 389 994	961 511			

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmistel eeldustel:

- 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.

Sõltumatu ekspert on koostanud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüsi, mille tulemusena on leitud, et juhul, kui üüritulu muutuks +/-10%, muutuks objektide õiglane väärtus +1 770 000 / -1 770 000 eurot. Juhul kui õiglase väärtuse leidmisel kasutatud diskontomäär muutuks +/- 0,5pp, muutuks

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2024 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

objektide õiglase väärtus -340 000 / + 350 000 eurot. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringud, mida kajastatakse seisuga 31. detsember 2024 õiglaselt väärtuses, on mõõdetud tasemel 3. Samu põhimõtteid on kasutatud ka eelnevatel aruandlusperioodidel.

12. Võlad ja ettemaksed

<i>Eurodes</i>			
	Lisa	31.12.2024	31.12.2023
Lühiajalised võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		25 770	28 672
Ostjate ettemaksed		869	848
Intressivõlad		8 702	8 444
Muud võlad		3 691	1 593
Eraldised		52 813	50 229
Üürnike tagatisrahad		95 298	92 932
Lühiajalised võlad ja ettemaksed kokku		187 143	182 719
Pikaajalised võlad ja ettemaksed			
Pikaajalised eraldised	16	497 061	616 843
Pikaajalised võlad ja ettemaksed kokku		497 061	616 843

Seisuga 31.12.2024 on edukustasu eraldis kajastatud lühiajalise võlana 52 813 eurot ja 497 061 eurot pikaajalise võlana. Lühiajaline edukustasu arvutus tuleneb jooksva ärikasumi tasemest üle eelistootluse. Pikaajaline edukustasu arvutus tuleneb kinnisvarainvesteeringu vara väärtuse kasvust. Edukustasu väljamakseid aruandeaastal tehti 50 324 eurot.

13. Võlakohustised

<i>Eurodes</i>	Saldo 31.12.2024	<1 aasta	1 – 5 aasta	>5 aasta	Tähtaeg	Intressimäär
Lühiajalised võlakohustised						
Pangalaen	156 252	156 252	0	0	2025	6k EURIBOR + 1,7%
Lühiajalised võlakohustised kokku	156 252	156 252	0	0		
Pikaajalised võlakohustised						
Omanikulaen	3 916 111	0	3 916 111	0	2026	8%
Pangalaen	5 507 803	0	5 507 803	0	2026	6 k EURIBOR + 1,7%
Pikaajalised võlakohustised kokku	9 423 914	0	9 423 914	0		
Lühi- ja pikaajalised võlakohustised kokku	9 580 166	156 252	9 423 914	0		

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2024 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

<i>Eurodes</i>	Saldo	<1 aasta	1 – 5 aasta	>5 aasta	Tähtaeg	Intressimäär
	31.12.2023					
Lühiajalised võlakohustised						
Pangalaen	156 252	156 252	0	0	2024	6k EURIBOR + 1,7%
Lühiajalised võlakohustised kokku	156 252	156 252	0	0		
Pikaajalised võlakohustised						
Omanikulaen	3 800 000	0	3 800 000	0	2026	8%
Pangalaen	5 664 055	0	5 664 055	0	2026	6k EURIBOR + 1,7%
Pikaajalised võlakohustised kokku	9 464 055	0	9 464 055	0		
Lühi- ja pikaajalised võlakohustised kokku	9 620 307	156 252	9 464 055	0		

Seisuga 31.12.2024 sisaldasid pikaajalised laenukohustised laenu omanikult 3 916 111 eurot ja pangalaenu 5 507 803 eurot. Omaniku laenu tagasimaksetähtaeg on 21.12.2026 ning intressimäär on 8% aastas ja aasta arvestuslik intress oli 309 325 eurot.

Seisuga 31.12.2024 oli panga kasuks seatud hüpoteek kinnistule asukohaga Harju maakond, Tallinn, Manufaktuuri tn 14 ja 16 ja 22. Vastava kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus on 16 420 000 eurot (lisa 11).

14. Osakapital

<i>Eurodes</i>	31.12.2024	31.12.2023
LHV PENSIONIFOND L	1 253 916	1 253 916
LHV PENSIONIFOND XL	334 378	334 378
LHV PENSIONIFOND M	83 596	83 596
Kokku	1 671 890	1 671 890

15. Tingimuslikud varad ja kohustised

Seisuga 31. detsember 2024 ei olnud Ettevõttel pooleliolevaid kohtuasju.
Seisuga 31. detsember 2024 ei olnud Ettevõttel tingimuslikke varasid.

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2024 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

Tingimuslik tulumaksukohustus

<i>Eurodes</i>	31.12.2024	31.12.2023
Ettevõtte jaotamata kasum	4 442 893	5 202 800
Potentsiaalne tulumaksukohustus	977 436	1 040 560
Dividendidena on võimalik välja maksta	3 465 457	4 162 240

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit aruandekuupäeva seisuga. Potentsiaalse tulumaksukohustuse arvutamisel on rakendatud maksumäär 22/78.

16. Seotud osapooled

Saldod seotud osapooltega:

<i>Eurodes</i>	Kohustised 31.12.2024	Kohustised 31.12.2023
Seisuga 31.12.2024		
Omanikud	3 924 814	3 808 444
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	550 865	667 527

Kohustised omanikele sisaldavad laenukohustist summas 3 916 111 eurot (2023.a. 3 800 000 eurot) ja arvestuslikku intressi 8 702 eurot (2023.a. 8 444 eurot)

Kohustised juhatuse liikmetega seotud ettevõttele sisaldavad edukustasu eraldist 549 874 eurot (2023.a. 667 072 eurot). Omaniku laenu intressimäär on 8,0% aastas.

Tehingud seotud osapooltega:

<i>Eurodes</i>	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted – juhtimisteenus	65 415	64 452
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted – haldusteenus	31 122	29 925
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted – muud ostud	8 194	8 339
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted - edukustasu	-66 874	128 583
Kokku	37 857	231 229

Müügid seotud osapooltele:

<i>Eurodes</i>	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted – muud müügid	382	1 055
Kokku	382	1 055

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2024 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

Finantstulud ja -kulud seotud osapooltelt:

<i>Eurodes</i>	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Intrassikulu omaniku laenult	309 325	254 811
Kokku	309 325	254 811

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

17. Finantsinstrumendid – õiglane väärtus

Ettevõtte hinnangul ei erine finantsseisundi aruandes korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade ja kohustuste õiglased väärtused oluliselt seisuga 31. detsember 2024 ja 31. detsember 2023 ettevõtte finantsseisundi aruandes kajastatavatest jääkväärtustest ning sellest tulenevalt ei ole õiglaseid väärtuseid esitatud.

<i>Eurodes</i>	Bilansiline väärtus	
	31.12.2024	31.12.2023
Finantsvarad		
Raha ja raha ekvivalendid	218 275	164 204
Nõuded ja ettemaksed	65 665	65 149
Finantskohustised		
Võlad ja ettemaksed	187 143	182 719
Võlakohustised	10 077 227	10 237 150

Õiglane väärtus

Ettevõtte kõik finantsvarad ja -kohustised on kajastatud finantsseisundi aruandes.

LUMI KODUD MANUFAKTUURI OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2024 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eurodes

Jaotamata kasum 31.12.2024 seisuga	4 442 893
------------------------------------	-----------

Juhatus teeb ettepaneku jaotada lõppenud majandusaasta jaotamata kasum järgnevalt:

Eelmiste perioodide jaotamata kasumisse	4 442 893
---	-----------

/digitaalselt allkirjastatud/

/digitaalselt allkirjastatud/

Martin Rekor
juhatuse liige
30. aprill 2025

Maris Prisko
juhatuse liige
30. aprill 2025

JUHATUSE ALLKIRJAD 2024. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame Lumi Kodud Manufaktuuri OÜ 2024. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

/digitaalselt allkirjastatud/

Martin Rekor
juhatuse liige
30. aprill 2025

/digitaalselt allkirjastatud/

Maris Prisko
juhatuse liige
30. aprill 2025

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2025

Lumi Kodud Manufaktuuri OÜ (registrikood: 14271599) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARIS PRISKO	Juhatuse liige	30.04.2025
MARTIN REKOR	Juhatuse liige	30.04.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Lumi Kodud Manufaktuuri OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Lumi Kodud Manufaktuuri OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2024 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 31.12.2024 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, väärarvutuste 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/

Lembi Uett

Vandeaudiitori number 566

/digitaalselt allkirjastatud/

Brenda Heinla

Vandeaudiitori number 748

KPMG Baltics OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 17

Ahtri 4, Tallinn

30.04.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Lumi Kodud Manufaktuuri OÜ (registrikood: 14271599) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
Lembi Uett	Vandeaudiitor	30.04.2025
BRENDA HEINLA	Vandeaudiitor	30.04.2025

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	1248371	100.00%	Jah