

2024

aruandeaasta algus: 01.01.2024
aruandeaasta lõpp: 31.12.2024
ärinimi: Akadeemia tee 15b OÜ

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

AKADEEMIA TEE 15B OÜ

majandusaasta aruanne 31. detsembril 2024 lõppenud aruandeaasta kohta

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE...	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	5
KOONDKASUMIARUANNE	5
FINANTSSEISUNDI ARUANNE	6
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	7
RAHAVOOGUDE ARUANNE	8
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD.....	9
1. Informatsioon aruandva üksuse kohta	9
2. Uued standardid, standardite muudatused ja tõlgendused.....	9
3. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest.....	10
4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused	16
5. Finantsriskide juhtimine	17
6. Müügitulu	19
7. Müüdnud teenuste kulu	19
8. Mitmesugused tegevuskulud.....	19
9. Kinnisvarainvesteeringud	20
10. Kasutusõiguse vara	21
11. Finantstulud ja -kulud	22
12. Raha ja raha ekvivalendid	22
13. Nõuded ja ettemaksed.....	22
14. Võlad ja ettemaksed	22
15. Laenukohustised	23
16. Osakapital.....	24
17. Tingimuslikud varad ja kohustised	24
18. Seotud osapooled	24
19. Finantsinstrumendid – õiglane väärtus.....	25
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	26
JUHATUSE ALLKIRJAD 2024. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	27

TEGEVUSARUANNE

Akadeemia tee 15b OÜ on LHV pensionifondidele M, L, ja XL kuuluva kinnisvara haldamiseks loodud äriühing, mis omab Akadeemia tee 15b, Tallinn asuvat teadus- ja büroohoonet. Ettevõtte põhitegevusalaks on endale kuuluva kinnisvara väljaüürimine.

LHV pensionifondide varavalitsejaks on LHV Varahaldus AS, kes juhib mh ka Akadeemia tee 15b OÜ kinnisvarainvesteeringut. Ettevõtte juhatuse liikmed on LHV Varahaldus AS kinnisvarainvesteeringute juht Rait Riim ja alates 24.01.2024 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.

Aasta jooksul tegeleti ühingu kuuluvate äripindade väljaüürimisega. Hoone täituvus püsis läbi terve majandusaasta 100%. Võrreldes 2023. majandusaastaga langes veidi ettevõtte müügitulu. 2024. aastal alustati hoone väli- ja üldalade renoveerimisega, ehitustööd jätkuvad 2025. aastal. Renoveerimistööde eesmärk on kindlustada hoone pikaaegne konkurentsivõime Mustamäe ja Nõmme piirkonna büroohoonete segmendis.

Hoonele on väljastatud BREEAM In-Use rahvusvaheline rohesertifikaat „Very good“ tasemel. Järgevatel aastatel on plaanis teostada tegevusi, et hoone BREEAM taset tõsta ning et saada hoonele parem energiamärgis.

Eesti Panga andmetel iseloomustab 2024. aasta Eesti majandust tardumine. Eesti tööturg on senisele majanduslangusele reageerinud võrdlemisi vähe ning ka majanduse elavnedes pole kiiret muutust oodata. Maksutõusud hoiavad hinnatõusu tavaoludest kiirema – 2024. aastal tõusis tarbijahinnaindeks 3,5% ning kahe järgmise aasta hinnatõus täiendavate maksutõusude ja aktsiiside lisandumise tõttu sellest näitajast tõenäoliselt allapoole ei lange. Suuremates arenenud riikides liikus inflatsioon 2024. aasta viimastel kuudel lähemale keskpankade eesmärgile ning suuremad keskpangad langetasid aasta jooksul baasintressimäärasid.

Ettevõtte äritegevus on minimaalselt mõjutatud hooajalistest teguritest, kuna äritegevust iseloomustab pikaajaline kinnisvara väljarentimine ja stabiilne üüritulu. Üks suurimaid majanduskeskkonnast tulenevaid riske ettevõtte jaoks on intressikeskkonnast tulenev risk seoses ettevõtte osalisest finantseeritusest pangalaenuga, mis omakorda seotud EURIBOR'iga. EURIBOR tegi oma viimaste aastate tipu 2023. aastal; 2024. aastal oli intressikeskkond langustrendis ja 6 kuu EURIBOR langes aasta viimastel kuudel alla 3% taseme.

2025. aastal on plaanis jätkata tavapärase äritegevusega ehk teadus- ja büroohoones paiknevate pindade väljaüürimisega ning hoone renoveerimistöödega.

Ettevõtte kapitalistruktuur sisaldab LHV pensionifondide poolt ühingusse sissemakstud osakapitali ja pangalaenu kõrval ka LHV pensionifondidelt saadud 3 450 000 eurost nn omanikulaenu. Omanikulaenult arvestati 2024. aastal pensionifondidele laenuintresse summas 280 600 eurot. See tähendab, et LHV pensionifondide klientide 2024. aasta kogutootluseks kujunes Akadeemia tee 15b OÜ kinnisvarainvesteeringult 9,0%, mis sisaldab nii omanikulaenult saadud intresse kui äriühingu poolt teenitud kasumit.

Finantssuhtarvud	2024	2023
Puhaskasum (-kahjum), eurodes	414 973	535 097
Kohustiste osatähtsus koguvarast (%)	68,4%	70,9%
Varade tootlus (ROA)	3,0%	4,0%
Omakapitali tootlus (ROE)	9,6%	13,8%

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

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

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

Rait Riim ja Avo Rõõmussaar

Juhatuse liikmed

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KOONDKASUMIARUANNE

<i>Eurodes</i>	<i>Lisa</i>	2024	2023
Müügitulu	6	1 526 638	1 607 933
Müüdnud teenuste kulu	7	-490 803	-402 818
Brutokasum		1 035 835	1 205 115
Mitmesugused tegevuskulud	8, 9	-65 989	-144 986
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutustest	9	0	-13 860
Muud äritulud		4 322	0
Põhivara kulum	10	-23 837	-23 837
Äri kasum		950 331	1 022 432
Finantstulud	11	36 295	11 724
Finantskulud	11	-571 653	-499 059
Finantstulud ja -kulud kokku		-535 358	-487 335
Kasum enne tulumaksu		414 973	535 097
Aruandeaasta puhaskasum		414 973	535 097
Aruandeaasta koondkasum kokku		414 973	535 097

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

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

<i>Eurodes</i>	<i>Lisa</i>	31.12.2024	31.12.2023
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	5, 12, 19	1 056 865	995 629
Nõuded ja ettemaksed	5, 13, 19	148 234	38 419
Käibevara kokku		1 205 099	1 034 048
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	9	11 725 599	11 600 000
Kasutusõiguse vara	10	685 327	709 164
Põhivara kokku		12 410 926	12 309 164
Varad kokku		13 616 025	13 343 212
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	5, 14	130 203	98 398
Võlakohustis	5, 15	174 741	173 973
Lühiajalised kohustised kokku		304 944	272 371
Pikaajalised kohustised			
Võlakohustis	5, 15	9 009 671	9 184 404
Pikaajalised kohustised kokku		9 009 671	9 184 404
Kohustised kokku		9 314 615	9 456 775
Omakapital			
Osakapital	16	1 770 748	1 770 748
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	17	2 115 689	1 580 592
Aruandeperioodi kasum	17	414 973	535 097
Omakapital kokku		4 301 410	3 886 437
Omakapital ja kohustised kokku		13 616 025	13 343 212

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

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

<i>Eurodes</i>	Osakapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Omakapital kokku
Seisuga 31.12.2022	1 770 748	1 580 592	3 351 340
Aruandeaasta puhaskasum	0	535 097	535 097
Seisuga 31.12.2023	1 770 748	2 115 689	3 886 437
Aruandeaasta puhaskasum	0	414 973	414 973
Seisuga 31.12.2024	1 770 748	2 530 662	4 301 410

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

RAHAVOOGUDE ARUANNE

<i>Eurodes</i>	Lisa	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
Äritegevuse rahavood			
Aruandeaasta puhaskasum		414 972	535 097
Puhaskasumi korrigeerimised:			
Finantstulud/kulud	11	535 358	487 335
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	9	0	13 860
Põhivara kulum ja väärtuse langus	10	23 837	23 837
Käibekapitali muutused:			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-64 949	133 294
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		-2 740	-492
Makstud intressid	11, 15	-22 366	-22 584
Laekunud intressid	11	36 295	11 724
Rahavood äritegevusest kokku		920 407	1 182 071
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused		-135 919	-13 860
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-135 919	-13 860
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	15	-167 256	-167 256
Laenuintresside maksed	11	-549 287	-470 875
Laenude teenustasude maksed	11	0	-5 600
Rendikohustiste tagasimaksed		-6 709	-5 922
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-723 252	-649 653
Rahavood kokku		61 236	518 558
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5, 13, 19	995 629	477 071
Raha ja raha ekvivalentide muutus		61 236	518 558
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5, 13, 19	1 056 865	995 629

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

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

1. Informatsioon aruandva üksuse kohta

Akadeemia tee 15b OÜ asutati 10.04.2019 aadressil Akadeemia tee 15b, Tallinn asuva büroohoone ostmiseks ja juhtimiseks. LHV pensionifondide varavalitsejaks on LHV Varahaldus AS, kes juhib mh ka Akadeemia tee 15b OÜ kinnisvarainvesteeringut. Ettevõtte on kaks juhatuse liiget – LHV Varahaldus AS kinnisvarainvesteeringute juht Rait Riim ja hoone igapäevast haldamist ning hooldamist korraldava koostööpartneri CI Property Management OÜ (Colliers) tegevjuht Avo Rõõmussaar. Kinnisvaraühingut juhitakse kooskõlas kehtivate õigusaktide, fondivalitseja kui kinnisvaraühingu osaniku otsustega, põhikirja ja heade äritavadega eesmärgiga maksimeerida kinnisvaraühingu osaniku tulu ning kinnisvaraühingu vara väärtust.

Ettevõtte registreeritud aadress on Tartu mnt 2, Tallinn 10141.

Käesoleva raamatupidamise aastaaruande on kinnitanud ettevõtte juhatus 28.05.2025. 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

Järgmised uued standardid, tõlgendused ja muudatused kohalduvad alates 01. jaanuar 2024 alanud aruandeperioodile. Ettevõtte finantsaruannetele need mõju ei avaldanud.

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

Muudatused selgitavad, et kohustised liigitatakse kas lühi- või pikaajaliseks, vastavalt aruandeperioodi lõpus olevatest õigustest. Kohustised on pikaajalised, kui ettevõtte on aruandeperioodi lõpus sisuline õigus lükata tasumine edasi vähemalt kaheteistkümne kuu võrra. 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 likviidsusriskile. Muudatused ei mõjuta kajastamise ega mõõtmise põhimõtteid, vaid ainult avalikustamismõõdeid.

Seni veel jõustumata standardid, tõlgendused ja olemasolevate standardite muudatused

Järgmised uued standardid, tõlgendused ja muudatused 31. detsembril 2024 lõppenud aruandeperioodile veel ei kohaldunud ja seetõttu pole neid käesoleva aruande koostamisel rakendatud. Ettevõtte kavatseb neid rakendada siis, kui need muutuvad kohustuslikuks.

„Esitamine ja avalikustamine finantsaruannete“ – IFRS 18 muudatused

2024. aasta aprillis andis IASB välja uue standardi IFRS 18 finantsaruannetes esitamise ja avalikustamise kohta, keskendudes koondkasumiaruande uuendamisele. IFRS 18-s kasutusele võetud peamised uued mõisted on seotud:

- koondkasumiaruande struktuuriga;
- kohustusliku avalikustamisega finantsaruannetes teatud kasumi või kahjumi tulemuslikkuse näitajate kohta, mis on esitatud väljaspool ettevõtte finantsaruandeid (st juhtkonna määratletud tulemusnäitajad); ja
- täiustatud agregeerimise ja jaotamise põhimõtetega, mida kohaldatakse peamiste finantsaruannete ja lisade suhtes üldiselt.

IFRS 18 asendab IAS 1; paljud teised standardis IAS 1 olemasolevad põhimõtted jäetakse väheste muudatustega alles. IFRS 18 ei mõjuta finantsaruannete kirjete kajastamist ega mõõtmist, kuid see võib muuta seda, mida ettevõtte kajastab oma „ärikasumi või -kahjumina“.

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 ettevõttest saab vastava instrumendi lepinguline osapool.

Liigitamine

Standardi IFRS 9 rakendusallasse jäävaid finantsvarasid liigitatakse vastavalt nende olemusele järgmistesse kategooriatesse: korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavad, õiglasest väärtuses läbi kasumi või kahjumi mõõdetavad ja õiglasest väärtuses läbi muu koondkasumi mõõdetavad finantsvarad. Liigitamine sõltub finantsvarade lepinguliste rahavoogude tunnustest ja 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 investeeringuga, 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 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 nõudeid ja ettemaksed madala krediidiriskiga üürnike vastu ainult väheolulise osa: 1,1% varadest. 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 kasutuseesmärke. 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 koondkasumiaruandes 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 koondkasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Rendiarvestus

Ettevõtte kui rentnik

Ettevõtte on kõikides rendilepingutes rentnik ning rendib hoonestusõigust.

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

Ettevõtte arvestab rendiperioodina rendi katkestamatut perioodi, mis hõlmab nii rendilepingu võimaliku pikendamise perioode juhul, kui rentnik on piisavalt kindel, et ta seda võimalust kasutab, ja rendilepingu võimaliku lõpetamise perioode juhul, kui rentnik on piisavalt kindel, et ta seda võimalust ei kasuta.

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

Esmane mõõtmine

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

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

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

Kasutamissoiguse esemeks olev vara on kajastatud finantsseisundi aruandes eraldi kirjel.

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

Rentniku alternatiivse laenuintressimäära leidmisel on ettevõtte:

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

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

a) fikseeritud maksed, millest on lahutatud saadaolevad rendistiimulid;

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

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

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

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

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

Edasine mõõtmine

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

Pärast rendiperioodi algust mõõdab rentnik rendikohustist järgmiselt:

- a) suurendades bilansilist väärtust vastavalt rendikohustise intressile;
- b) vähendades bilansilist väärtust vastavalt tehtud rendimaksetele ja
- c) hinnates bilansilise väärtuse ümber vastavalt ümberhindlustele või rendilepingu muudatustele või vastavalt muudetud sisuliselt fikseeritud rendimaksetele.

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

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

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

- a) muudetakse rendiperioodi. Rentnik teeb muudetud rendimaksed kindlaks muudetud rendiperioodi põhjal; või
- b) muutub alusvara ostuõiguse hinnang. Rentnik teeb kindlaks muudetud rendimaksed, et need vastaksid ostuõiguse alusel tasumisele kuuluvate summade muutusele.

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

- a) muutuvad summad, mida rentnik peab eeldatavasti tasuma jääkväärtuse garantii alusel. Rentnik teeb kindlaks muudetud rendimaksed, et need vastaksid jääkväärtuse garantii alusel tasumisele kuuluvate summade muutusele.
- b) tulevased rendimaksed muutuvad seoses nende maksete kindlaksmääramiseks kasutatava indeksi või määra muutumisega (sh näiteks turu rendimäärade muutumisele vastav muutus pärast turu rendihindade analüüsi). Rentnik hindab rendikohustise ümber vastavalt kõnealustele muudetud rendimaksetele üksnes juhul, kui toimub muutus rahavoogudes (st jõustub rendimaksete korrigeerimine). Rentnik teeb järelejäänud rendiperioodi muudetud rendimaksed kindlaks muudetud lepinguliste maksete põhjal. Selleks kasutab rentnik muutmata diskontomäära, välja arvatud juhul, kui rendimaksete muutus on tingitud muutuvate intressimäärade muutusest.

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

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

Finantskohustised

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

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega 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.

Omakapital

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

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

Eesti tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis registreeritud ettevõtete aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

2024. aastal oli tulumaksumäär 20% (20/80 väljamakse netosummast) ning regulaarsetele dividendidele kehtis madalam tulumaksumäär 14% (14/86 dividendide netosummast). Alates 1. jaanuarist 2025 on tulumaksumäär 22% (22/78 väljamakse netosummast) ja regulaarsetele dividendidele varem kehtinud soodusmäär 14% (14/86) enam ei kehti. Dividendide maksimisega seotud tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodil. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustis, mis võib tekkida, kui ettevõtte maksab kogu jaotamata kasumi välja dividendidena, on avalikustatud lisas 17.

Eestis on lisaks kehtestatud ajutine julgeolekumaks, mis koosneb järgmistest komponentidest:

- Käibemaksu standardmäär tõuseb 22%-lt 24%-le alates 1. juulist 2025.
- Füüsiliste isikute maksustatavale tulule rakendub täiendav 2% maks alates 2026. aastast.
- Ettevõtete teenitud kasumile rakendub 2% maks alates 2026. aastast. Ettevõtte peavad arvestama, et see maks tasutakse avansiliste maksetena alates 2026.

Julgeolekumaksu eesmärk on katta riigi kaitsevõime tugevdamise kulutusi ja rahastada julgeolekuga seotud investeeringuid.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused

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

Õiglase väärtuse mõõtmine

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

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

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

Ettevõtte peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule.

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

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

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

4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused

Ettevõtte raamatupidamise aruande koostamisel peab juhtkond tegema otsuseid, andma hinnanguid ja rakendama eeldusi, mis mõjutavad aruandes aruandekuupäeva seisuga kajastatud tulusid, kulusid, varasid ja kohustisi ning avalikustatud tingimuslikke kohustisi.

Hinnangute ja eelduste olemusliku ebakindluse tõttu võivad tegelikud tulemused hinnangutest erinevaks kujuneda ja seetõttu võivad nendega seotud varade ja kohustiste raamatupidamisväärtused tulevikus märkimisväärset korrigeerimist vajada.

Raamatupidamishinnangud

Juhtkond annab oma hinnanguid, lähtudes kogemustest ning faktidest, mis on saanud talle teatavaks hiljemalt aastaaruande valmimise kuupäeval. Bilansipäeval esitatud varade ja kohustiste ning nendega seotud tulude ja kulude puhul on seetõttu oht, et antud hinnanguid tuleb tulevikus täpsustada. Valdkond, kus hinnangute ebakindluse tõttu esineb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse risk, on kirjeldatud alljärgnevalt:

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus

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

5. Finantsriskide juhtimine

Ettevõtte riskijuhtimise eest vastutab ettevõtte juhatuse.

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 ja 31. detsember 2023 oli krediidiriski positsioon järgmine:

<i>Eurodes</i>	31.12.2024	31.12.2023
Raha ja raha ekvivalendid	1 056 865	995 629
Nõuded ja ettemaksed	148 234	38 419
Krediidirisk kokku	1 205 099	1 034 048

Vt ka lisasid 5, 13 ja 19.

AS LHV Pank, mis kuulub LHV Group kontserni ja Swedbank AS, mis kuulub Swedbank Group kontserni, kasutatakse vabade rahaliste vahendite hoidmiseks. Mõlemad pangad on kõrge krediidiireitinguga.

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

Intressimäära risk

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

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2024 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

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

<i>Eurodes</i>	31.12.2024	Intressimäär tõuseb 10 baaspunkti
	bilansiline väärtus	Mõju kasumiaruandele
Intressi kandvad pangalaenud	4 947 790	-4 948
Mõju finantskohustistele	4 947 790	-4 948
Mõju kasumiaruandele		-4 948

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

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk on risk, et ettevõtte tekib raskusi oma finantskohustiste täitmisega, mille katteks tuleb üle anda raha või muid finantsvarasid. Pikaajaline likviidsusrisk on risk, et ettevõtte ei ole piisavalt vaba raha või muid likviidsuse allikaid, et katta tuleviku likviidsusvajadust oma äriplaani elluviimiseks ja kohustiste täitmiseks või et ettevõtte peab seetõttu vabu vahendeid kaasama kiirustades.

Ettevõtte on piisavalt vabu rahalisi vahendeid, et katta kõik olemasolevad kohustised ja ettenähtavad kulud tulevikus.

Allpool esitatud tabel annab ülevaate ettevõtte finantskohustiste täitmiseks tehtavate maksete lepingulistest tähtaegadest seisuga 31. detsember 2024 ja 31. detsember 2023. Tabelis on esitatud diskonteerimata brutosummad.

<i>Eurodes</i>	Saldo	<1 aasta	1 – 2 aasta	3– 5 aasta	>5 aasta
	31.12.204				
Rendikohustis	1 212 094	29 651	61 094	96 299	1 025 050
Pangalaen	4 947 790	109 875	4 837 915	0	0
Omanikulaen	4 002 000	279 833	3 722 167	0	0
Võlad ja ettemaksed	130 203	130 203	0	0	0
Finantskohustised kokku	10 292 087	549 562	8 621 176	96 299	1 025 050

<i>Eurodes</i>	Saldo	<1 aasta	1 – 2 aasta	2 – 5 aasta	>5 aasta
	31.12.2023				
Rendikohustis	1 241 168	29 075	59 895	94 411	1 057 787
Pangalaen	5 115 046	167 256	4 947 790	0	0
Omanikulaen	4 282 600	280 600	279 833	3 722 167	0
Võlad ja ettemaksed	98 398	98 398	0	0	0
Finantskohustised kokku	10 737 212	575 329	5 287 518	3 816 578	1 057 787

Valuutarisk

Ettevõtte ei ole tehinguid ega positsioone välisvaluutas.

Kapitalijuhtimine

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

Kapitali juhtimisel jälgib juhatus laenuvahendite ja omakapitali osakaalu kapitalis. Ettevõtte jaoks on kapital nii võlakohustised (lisa 15) miinus raha ja raha ekvivalendid (lisa 12 ja 19) kui ka omakapital. Saavutatud võlakohustiste suhe omakapitali vastab olulises osas juhtkonna ootuste vahemikule.

<i>Eurodes</i>	31.12.2024	31.12.2023
Võlakohustised kokku	9 184 413	9 358 377
Miinus: raha ja raha ekvivalendid	1 056 865	995 629
Netovõlg	8 127 548	8 362 748
Omakapital	4 301 410	3 886 437
Kokku kapital	12 428 958	12 249 185
Omakapitali suhe võlakohustistesse	47 %	42 %

6. Müügitulu

	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
<i>Eurodes</i>		
Üüritulu büroopindadelt	1 077 075	1 245 448
Edasimüüdnud teenused	449 563	362 485
Kokku	1 526 638	1 607 933

	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
<i>Eurodes</i>		
Eesti	1 526 638	1 607 933
Kokku	1 526 638	1 607 933

7. Müüdnud teenuste kulu

	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
<i>Eurodes</i>		
Kommunaalkulud	-378 762	-348 547
Halduskulud	-112 041	-54 271
Kokku	-490 803	-402 818

8. Mitmesugused tegevuskulud

	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
<i>Eurodes</i>		
Juhtimisteenus	-24 000	-57 345
Remondikulu	-3 560	-29 763
Raamatupidamisteenus ja audiitorkulu	-18 516	-12 313
Konsultatsiooni- ja õigusabikulud	-9 795	-12 350
Kindlustuskulud	-4 056	-2 210
Muud tegevuskulud	-6 062	-31 005
Kokku	-65 989	-144 986

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

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2024 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

9. Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2024 on ettevõttel järgmised kinnisvarainvesteeringud:

Eurodes

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

Seisuga 31.12.2023 on ettevõttel järgmised kinnisvarainvesteeringud:

Eurodes

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

2024. ja 2023. aastal on ettevõtte kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

Eurodes

Perioodi algsaldo 31.12.2022	11 600 000
Soetused ja arendused	13 860
Õiglase väärtuse muutus	-13 860
Perioodi lõppsaldo 31.12.2023	11 600 000
Õiglase väärtuse muutus	0
Kapitaliseeritud parendused	125 599
Perioodi lõppsaldo 31.12.2024	11 725 599

Ettevõtte koondkasumiaruandes 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	1 077 075	1 245 448
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-65 989	-144 986

Vt. ka lisa 6 ja 8

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

<i>Eurodes</i>	31.12.2024	31.12.2023
Kuni 1 aasta	1 021 369	872 035
2-5 aastat	4 339 415	3 488 140

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2024 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Seisuga 31.12.2024 ja 31.12.2023 kajastatud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eeldusi:

Eurodes

2024. aastal

Nimetus	Õiglase väärtus	Hindamis-meetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskonto-määr	Kapitali-satsiooni-määr	Keskmine üürihind €/m2/kuu
Akadeemia tee 15b	11 600 000	Diskonteeritud rahavood	1 021 369	9,5%	7,5%	12,4
Kokku	11 600 000		1 021 369			

Eurodes

2023. aastal

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

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

- Üüritulu: vastavalt tegelikele üürilepingutele, arvestades eeldatavat indekseerimist.
- Vakantsus: arvestuslik vakantsusmäär võimaliku üüri 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.

10. Kasutusõiguse vara

Eurodes

Hoonestusõigus

Jääkmaksumus 01.01.2023	733 001
Amortisatsioonikulu	-23 837
Jääkmaksumus 31.12.2023	709 164
Amortisatsioonikulu	-23 837
Jääkmaksumus 31.12.2024	685 327

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2024 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

Kasutusõiguse varana on kajastatud aadressil Akadeemia tee 15b, Tallinn asuva kinnistu hoonestusõigust, mille osas on ettevõttel sõlmitud rendileping.

Rendikohustise liikumised on välja toodud lisas 15 ja arvestatud intressikulu lisas 11.

11. Finantstulud ja -kulud

<i>Eurodes</i>	31.12.2024	31.12.2023
Intressitulud	36 295	11 724
Finantstulud kokku	36 295	11 724
Intressikulu laenudelt	-549 287	-470 875
Intressikulu rendikohustiselt	-22 366	-22 584
Teenustasud	0	-5 600
Finantskulud kokku	-571 653	-499 059
Kokku	-535 358	-487 335

12. Raha ja raha ekvivalendid

<i>Eurodes</i>	31.12.2024	31.12.2023
Raha arvelduskontodel	1 056 865	995 629
Kokku	1 056 865	995 629

13. Nõuded ja ettemaksed

<i>Eurodes</i>	31.12.2024	31.12.2023
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed		
Nõuded ostjate vastu	147 910	38 274
Ettemaksed	324	145
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku	148 234	38 419

14. Võlad ja ettemaksed

<i>Eurodes</i>	31.12.2024	31.12.2023
Lühiajalised võlad ja ettemaksed		
Võlad tarnijatele	98 815	73 271
Maksuvõlad	18 835	14 985
Viitvõlad	12 553	10 142
Lühiajalised võlad ja ettemaksed kokku	130 203	98 398

15. Rendi- ja laenukohustised

<i>Eurodes</i>	Saldo 31.12.2024	<1 aasta	1 – 5 aasta	>5 aasta	Täht- aeg	Intressimäär
Lühiajalised võlakohustised						
Rendikohustised	7 485	7 485	0	0	2053	2,83%
Pangalaen	167 256	167 256	0	0	2026	6k EURIBOR + 1,5%
Lühiajalised võlakohustised kokku	174 741	174 741	0	0		
Pikaajalised võlakohustised						
Rendikohustis	779 137	0	50 384	728 753	2053	2,83%
Pangalaen	4 780 534	0	4 780 534	0	2026	6k EURIBOR + 1,5%
Omanikulaen	3 450 000	0	3 450 000	0	2026	8%
Pikaajalised võlakohustised kokku	9 009 671	0	8 280 918	728 753		
Lühi- ja pikaajalised võlakohustised kokku	9 184 412	174 741	8 280 918	728 753		

<i>Eurodes</i>	Saldo 31.12.2023	<1 aasta	1 – 5 aasta	>5 aasta	Täht- aeg	Intressimäär
Lühiajalised võlakohustised						
Rendikohustised	6 717	6 717	0	0	2053	2,83%
Pangalaen	167 256	167 256	0	0	2026	6k EURIBOR + 1,5%
Lühiajalised võlakohustised kokku	173 973	173 973	0	0		
Pikaajalised võlakohustised						
Rendikohustis	786 614	0	45 941	740 673	2053	2,83%
Pangalaen	4 947 790	0	4 947 790	0	2026	6k EURIBOR + 1,5%
Omanikulaen	3 450 000	0	3 450 000	0	2026	8%
Pikaajalised võlakohustised kokku	9 184 404	0	8 443 731	740 673		
Lühi- ja pikaajalised võlakohustised kokku	9 358 377	173 973	8 443 731	740 673		

Seisuga 31.12.2024 oli panga kasuks seatud hüpoteek, kinnisvarainvesteeringu bilansiline maksumus 11 600 000 eurot (lisa 9) ning 31.12.2023 oli samuti maksumus 11 600 000 eurot.

Swedbank AS pangalaenu tagasimakse toimub igakuiselt, tagastamise lõpptähtpäeval 23.02.2026 tagastatakse laenusumma jääk 4 829 715,54. Omanikulaenu põhiosa tagasimakse toimub ühes osas, laenulepingu lõppedes 21.12.2026.

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2024 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

Alljärgnevas tabelis on välja toodud rendikohustise liikumised:

<i>Eurodes</i>	Rendikohustised
Saldo seisuga 31.12.2022	799 252
Põhiosa tagasimaksed	-5 922
Arvestatud intress	22 584
Makstud intress	-22 584
Saldo seisuga 31.12.2023	793 330
Põhiosa tagasimaksed	-6 708
Arvestatud intress	22 366
Makstud intress	-22 366
Saldo seisuga 31.12.2024	786 622

Rendikohustiste all on kajastatud 2019. aastal sõlmitud rendilepingut Akadeemia tee 15, Tallinn asuva kinnistu hoonestusõiguse eest. Diskontomäär aastas on 2,83%.

Vara on kajastatud lisas 10 ja intressikulu lisas 11.

16. Osakapital

<i>Eurodes</i>	Osade arv	Nimiväärtus	31.12.2024	31.12.2023
LHV PENSIONIFOND M	1	261 495	261 495	261 495
LHV PENSIONIFOND L	1	1 352 769	1 352 769	1 352 769
LHV PENSIONIFOND XL	1	156 484	156 484	156 484
Kokku	3	1 770 748	1 770 748	1 770 748

17. Tingimuslikud varad ja kohustised

Seisuga 31. detsember 2024 ei olnud ettevõttel pooleliolevaid kohtuasju.

Seisuga 31. detsember 2024 ei olnud ettevõttel tingimuslikke varasid.

Tingimuslik tulumaksukohustis

<i>Eurodes</i>	31.12.2024	31.12.2023
Ettevõtte jaotamata kasum	2 530 662	2 115 689
Potentsiaalne tulumaksukohustis	556 746	423 138
Dividendidena on võimalik välja maksta	1 973 916	1 692 551

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit aruandekuupäeva seisuga. Alates 01.01.2025 potentsiaalse tulumaksukohustise arvutamisel on rakendatud maksumäär 22/78 (eelmise aasta võrdlus andmetele 20/80).

18. Seotud osapooled

Ostud seotud osapooltelt:

<i>Eurodes</i>	31.12.2024	31.12.2023
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	67 887	57 345
Kokku	67 887	57 345

MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2024 LÖPPENUD ARUANDEAASTA KOHTA

Saldod seotud osapooltega:

	Nõuded 31.12.2024	Kohustised 31.12.2024	Nõuded 31.12.2023	Kohustised 31.12.2023
<i>Eurodes</i>				
Omanikulaen ning arvestatud intressid	0	3 457 667	0	3 457 667
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	0	4 963	0	5 722
Kokku	0	3 462 630	0	3 463 389

Laenukohustised seotud osapooltega:

	31.12.2024	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodil arvestatud intress
<i>Eurodes</i>					
Omanikulaen (lisa 15)	3 450 000	0	0	3 450 000	280 600
Kokku	3 450 000	0	0	3 450 000	280 600

Vt ka lisa 15.

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

19. Finantsinstrumendid – õiglane väärtus

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

	Bilansiline väärtus	
<i>Eurodes</i>	31.12.2024	31.12.2023
Finantsvarad		
Raha ja raha ekvivalendid	1 056 865	995 629
Nõuded ja ettemaksed	148 234	38 419
Finantskohustised		
Võlad ja ettemaksed	9 314 614	9 456 775

Vt ka lisasid 5, 12 ja 13.

Õiglane väärtus

Ettevõtte kõik finantsvarad ja -kohustised on kajastatud finantsseisundi aruandes.

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eurodes

Jaotamata kasum 31.12.2024 seisuga 2 530 662

Juhatus teeb ettepaneku jaotada lõppenud majandusaasta jaotamata kasum järgnevalt:

Eelmiste perioodide jaotamata kasumisse 2 530 662

/digitaalselt allkirjastatud/

/digitaalselt allkirjastatud/

Rait Riim
Juhatuse liige

Avo Rõõmusaar
Juhatuse liige

JUHATUSE ALLKIRJAD 2024. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame Akadeemia Tee 15b OÜ 2024. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

/digitaalselt allkirjastatud/

/digitaalselt allkirjastatud/

Rait Riim
Juhatuse liige

Avo Rõõmusaar
Juhatuse liige

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.05.2025

Akadeemia tee 15b OÜ (registrikood: 14701700) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIT RIIM	Juhatuse liige	28.05.2025
Avo Rõõmussaar	Juhatuse liige	28.05.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Akadeemia tee 15b OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Akadeemia tee 15b OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab finantsseisundi aruannet seisuga 31.12.2024 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 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 asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Eero Kaup

Vandeaudiitori number 459

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Ahtri tn 4, Tallinn, 10151

28.05.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Akadeemia tee 15b OÜ (registrikood: 14701700) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	28.05.2025

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	1526638	100.00%	Jah