

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** Lindemoor Invest OÜ

**registrikood:** 14184512

**tänava/talu nimi,** Niine tn 6a-2

**maja ja korteri number:**

**küla/alev/alevik/linn:** Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 10414

**telefon:** +372 51924719

**e-posti aadress:** kern.ilvi@gmail.com

## Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	7
Lisa 4 Maksude ettemaksud ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 7 Laenukohustised	9
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 10 Tööjõukulud	10
Lisa 11 Muud ärikulud	10
Lisa 12 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	10
Lisa 13 Intressitulud	11
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	11
Lisa 15 Seotud osapooled	11
Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva	12
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

## Tegevusaruanne

Lindemoor Invest OÜ loodi 2017. aastal. 29.11.2017 sõlmitud jagunemislepingu alusel võttis Lindemoor Invest OÜ 2018. aastal osaliselt üle Com Holding OÜ-le kuulunud õigused ja varalised vahendid (äriregistri kanne 05.01.2018). Laekunud vahendite arvelt on Lindemoor Invest OÜ sõlminud lepingud investeerimis- ja portfellihooldusteenust pakkuvate institutsioonidega ning soetanud kinnisvara renditulu teenimise eesmärgil.

Lindemoor Invest OÜ tegevusvaldkonnaks EMTAK koodi järgi on investeerimine võlakirjadesse, väärtpaberitesse jms finantsvahenditesse, kood 64301. Varade koguväärtus vastavalt 2023. aasta majandusaasta aruandele on 3,9 miljonit eurot sh investeringute turuväärtus (sh raha) 3,6 miljonit eurot. Tegemist on aktiivselt tegutseva äriühinguga. Tehingud teostatakse majanduslikel ning administratiivsetel kaalutlustel, investeringute valimisel pole vähetähtsad ka keskkonناسäästlikud põhimõtted ja kliimamuutustega seonduvad teemad laiemalt. Investeringute eesmärk on suurendada äriühingu finantsvõimekust, kapitaliseeritust ning saavutada parem positsioon põhitegevusega seotud valdkondades.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	397 714	813 344	2
Finantsinvesteeringud	3 182 141	2 980 356	3
Nõuded ja ettemaksud	839	334	4
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>3 580 694</b>	<b>3 794 034</b>	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	353 906	366 643	5
Materiaalsed põhivarad	17 275	20 788	6
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>371 181</b>	<b>387 431</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>3 951 875</b>	<b>4 181 465</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	3 007	7
Võlad ja ettemaksud	26 412	26 645	
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>26 412</b>	<b>29 652</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	186 625	7
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>0</b>	<b>186 625</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>26 412</b>	<b>216 277</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 738 688	3 882 339	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	184 275	80 349	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>3 925 463</b>	<b>3 965 188</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>3 951 875</b>	<b>4 181 465</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	0	20 000	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 338	-3 219	8
Mitmesugused tegevuskulud	-33 417	-33 306	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-16 250	-23 250	5,6
Muud ärikulud	-102	-102	11
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>-53 107</b>	<b>-39 877</b>	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	100 183	179 777	12
Intressitulud	62 741	65 580	13
Intressikulud	-1 961	-4 953	
Muud finantstulud ja -kulud	130 681	-96 201	14
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>238 537</b>	<b>104 326</b>	
Tulumaks	-54 262	-23 977	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>184 275</b>	<b>80 349</b>	

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Lindemoor Invest 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Kasutatud on väikeettevõtja lühendatud aruande vormi. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse arvelduskontode jääke. Raha kajastatakse bilansis õiglasel väärtuses.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpannga valuutakurside alusel. Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja –kahjumid kajastatakse aruandeperioodi finantstuludes ja –kuludes.

### Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste aktsiate ja muude väärtpaberitena kajastatakse lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpabereid ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse finantsvarad, mida tõenäoliselt ei realiseerita lähema 12 kuu jooksul.

Finantsinvesteeringuid kajastatakse bilansis õiglasel väärtuses.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Kõiki kinnisvarainvesteeringuid käsitletakse vastavalt RTJ juhendile 5 „Materiaalne ja immateriaalne põhivara“ ehk käsitletakse nagu põhivara objekte. Iga investeeingule määratakse kasulik eluiga, arvestades kulumit ning võttes arvesse võimalikud allahindlused, mis tulenevad väärtuse langusest. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on märke vara väärtuse langusest. Kui investeeingu turuväärtus on langenud oluliselt kiiremini, kui võiks eeldada, lähtudes aja möödumisest või vara normaalkasutusest, viiakse läbi vara väärtuse test.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10000 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis jääkmaksumuses.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes vara eeldatavatest kasulikust elueast.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

**Põhivarade arvelevõtmise alampiir** 10000

### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Kinnisvara	40
Mööbel, väike tehnika	10

### Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud ning muud lühiajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

### Tulud

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
LHV pangakonto	1 031	6 243
LHV väärtpaberikonto	52 202	412 435
SEB pangakonto	314 519	144 358
SEB väärtpaberikonto	29 962	250 308
<b>Kokku raha</b>	<b>397 714</b>	<b>813 344</b>

LHV kõik valuutad Valuuta Eurodes  
 Eurod kurss 1,0 761,76 761,76  
 USD kurss 0,9050 1711,05 1548,08  
 CHF kurss 1,0799 13052,72 14095,63  
 GBP kurss 1,1507 31108,18 35796,18  
 Kokku raha eurodes 31.12.2023 52201,65

## Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Muud	
<b>31.12.2021</b>	3 148 115	3 148 115
Müük müügihinnas või lunastamine	-71 558	-71 558
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-96 201	-96 201
<b>31.12.2022</b>	<b>2 980 356</b>	<b>2 980 356</b>
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	201 785	201 785
<b>31.12.2023</b>	<b>3 182 141</b>	<b>3 182 141</b>

LHV 581805,27 + SEB -380020,00

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Ettemaks	Ettemaks
Maamaks	477	141
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>477</b>	<b>141</b>

Maamaksu ettemaks

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
<b>31.12.2021</b>		
Soetusmaksumus	418 650	418 650
Akumuleeritud kulum	-32 271	-32 271
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>386 379</b>	<b>386 379</b>
Amortisatsioonikulu	-19 736	-19 736
<b>31.12.2022</b>		
Soetusmaksumus	418 650	418 650
Akumuleeritud kulum	-52 007	-52 007
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>366 643</b>	<b>366 643</b>
Amortisatsioonikulu	-12 737	-12 737
<b>31.12.2023</b>		
Soetusmaksumus	418 650	418 650
Akumuleeritud kulum	-64 744	-64 744
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>353 906</b>	<b>353 906</b>

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu		20 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	3 338	3 219

Renditulu aruande perioodile ei saadud



## Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Muud materiaalsed põhivarad	
<b>31.12.2021</b>		
Soetusmaksumus	35 135	35 135
Akumuleeritud kulum	-10 833	-10 833
<b>Jääkmaksumus</b>	24 302	24 302
Amortisatsioonikulu	-3 514	-3 514
<b>31.12.2022</b>		
Soetusmaksumus	35 135	35 135
Akumuleeritud kulum	-14 347	-14 347
<b>Jääkmaksumus</b>	20 788	20 788
Amortisatsioonikulu	-3 513	-3 513
<b>31.12.2023</b>		
Soetusmaksumus	35 135	35 135
Akumuleeritud kulum	-17 860	-17 860
<b>Jääkmaksumus</b>	17 275	17 275

## Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB	189 632	3 007	186 625		2,15	euro	15.03.2023
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	189 632	3 007	186 625				
<b>Laenukohustised kokku</b>	189 632	3 007	186 625				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised		366 643
<b>Kokku</b>		<b>366 643</b>

## Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud teenused	3 338	3 219
<b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b>	<b>3 338</b>	<b>3 219</b>

## Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Väheväärtuslik inventar		
Kindlustus	0	228
Pangateenused ja portfellihooldus	32 326	31 987
Raamatupidamine	1 091	1 091
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>33 417</b>	<b>33 306</b>

## Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeperioodil töötasu ei makstud.

## Lisa 11 Muud ärikuulud

(eurodes)

	2023	2022
Maamaks	102	102
<b>Kokku muud ärikuulud</b>	<b>102</b>	<b>102</b>

## Lisa 12 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2023	2022
LHV kasum VP müügist	76 447	151 844
LHV tulu dividendidelt	23 344	27 740
LHV ootel dividend	392	193
<b>Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt</b>	<b>100 183</b>	<b>179 777</b>

Kasum/kahjum väärtpaperite müügist kajastab LHV koondaruande järgi tulemit. SEB portfelli koosneb võlakirjadest. Portfellihoolduse tingimus on, et võlakirjad realiseeritakse perioodi lõpus, enamasti nominaalväärtuses. Kupongi intress on kajastatud intressitulude real.

## Lisa 13 Intressitulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressitulu hoiustelt	70	49
Intressitulu võlakirjadelt	62 671	65 531
<b>Kokku intressitulud</b>	<b>62 741</b>	<b>65 580</b>

Intressitulu võlakirjadelt  
SEB 22625 + LHV 40046

## Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
LHV väärtpaperiportfelli ümberhindlus	110 701	-51 160
SEB väärtpaperiportfelli ümberhindlus	19 980	-45 041
<b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b>	<b>130 681</b>	<b>-96 201</b>

### VÄÄRTPAPERITE ÜMBERHINDLUS

LHV (allikas koondväljavõte)

01.01.2023 turuhind 2209652,28

31.12.2023 turuhind 2791457,55

Muutus väärtuses 581805,27

Ostude/müükide vahe (raha muutus) -471104,01

Vahe finantstuludesse 110701,26

SEB (allikas saldoteatis)

01.01.2023 turuhind 770704,00

31.12.2023 turuhind 390684,00

Muutus väärtuses -380020,00

Ostude/müükide vahe (raha muutus) 400000,00

Vahe finantstuludesse 19980,00

## Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

MÜÜDUD	2022	
	Teenused	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		20 000
<b>Kokku müüdid</b>		<b>20 000</b>

## **Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva**

Osaühingu tegevust mõjutavaid sündmusi pärast aruandekuupäeva ei olnud

## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.05.2024

Lindemoor Invest OÜ (registrikood: 14184512) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARI-LY KERN	Juhatuse liige	15.05.2024

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Lindemoor Invest OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Lindemoor Invest OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

## Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

## Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

## Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Lindemoor Invest OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Alar-Ants Smirnov

Vandeaudiitori number 605

Audita Osaühing

Auditoortevõtja tegevusloa number 97

Pärnu mnt 377, Tallinn, Harju maakond, 10919

15.05.2024

## Audiitorite digitaalallkirjad

Lindemoor Invest OÜ (registrikood: 14184512) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAR-ANTS SMIRNOV	Vandeaudiitor	15.05.2024

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	<b>31.12.2023</b>
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 738 688
Aruandeaasta kasum (kahjum)	184 275
<b>Kokku</b>	<b>3 922 963</b>
Jaotamine	
Dividendideks	600 000
<b>Kokku</b>	<b>600 000</b>