

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2010

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2010

**ärinimi:** Luite Arenduse OÜ

**registrikood:** 11527897

**tänava/talu nimi,** Veerenni 52  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 11313

**telefon:** +372 6818987

**faks:** +372 6818986

**e-posti aadress:** rein@knoke.ee

## Sisukord

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                          | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne            | 4  |
| Bilanss                                 | 4  |
| Kasumiaruanne                           | 5  |
| Rahavoogude aruanne                     | 6  |
| Omakapitali muutuste aruanne            | 7  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad      | 8  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted               | 8  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed             | 9  |
| Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 9  |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud         | 9  |
| Lisa 5 Immateriaalne põhivara           | 10 |
| Lisa 6 Laenukohustused                  | 10 |
| Lisa 7 Võlad ja ettemaksed              | 10 |
| Lisa 8 Osakapital                       | 11 |
| Lisa 9 Müügitulu                        | 11 |
| Lisa 10 Tööjõukulud                     | 11 |
| Lisa 11 Finantstulud ja -kulud          | 11 |
| Lisa 12 Tulumaks                        | 12 |
| Lisa 13 Seotud osapooled                | 12 |

## Tegevusaruanne

Luite Arenduse OÜ on asutatud 11. augustil 2008. aastal.

Luite Arenduse OÜ põhitegevusalaks on enda ja renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus. 2010. aasta müügitulu oli 5 695 199 krooni.

2010. aastal oli ettevõttes 1 töötaja ning palgakulu tööjõukuludeks arvestati 12 348 krooni. Juhatusel aruandeaastal tasu ei makstud.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(kroonides)

|                                              | 31.12.2010        | 31.12.2009        | Lisa nr |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                        |                   |                   |         |
| Käibevara                                    |                   |                   |         |
| Raha                                         | 30 102            | 66 391            |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 3 452 962         | 11 045 358        | 2       |
| Varud                                        | 0                 | 25 000            |         |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>3 483 064</b>  | <b>11 136 749</b> |         |
| Põhivara                                     |                   |                   |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 12 917 114        | 6 000 000         | 4       |
| Immateriaalne põhivara                       | 286 692           | 0                 | 5       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>13 203 806</b> | <b>6 000 000</b>  |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>16 686 870</b> | <b>17 136 749</b> |         |
|                                              |                   |                   |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                   |                   |         |
| Kohustused                                   |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                   |                   |         |
| Laenukohustused                              | 185 558           | 0                 |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 257 447           | 149 480           | 7       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>443 005</b>    | <b>149 480</b>    |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                   |                   |         |
| Laenukohustused                              | 8 953 593         | 9 279 000         | 6       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>8 953 593</b>  | <b>9 279 000</b>  |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>9 396 598</b>  | <b>9 428 480</b>  |         |
| Omakapital                                   |                   |                   |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 40 000            | 40 000            | 8       |
| Kohustuslik reservkapital                    | 4 000             | 0                 |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 7 664 269         | 0                 |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -417 997          | 7 668 269         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>7 290 272</b>  | <b>7 708 269</b>  |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>16 686 870</b> | <b>17 136 749</b> |         |

## Kasumiaruanne

(kroonides)

|                                             | 2010            | 2009             | Lisa nr |
|---------------------------------------------|-----------------|------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 5 695 199       | 72 917           | 9       |
| Muud äritulud                               | 52 504          | 0                |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -6 062 020      | -186 865         |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -174 202        | -196 837         |         |
| Tööjõukulud                                 | -12 348         | 0                | 10      |
| Muud ärikulud                               | -193            | -26              |         |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                   | <b>-501 060</b> | <b>-310 811</b>  |         |
|                                             |                 |                  |         |
| Finantstulud ja -kulud                      | 83 063          | 7 979 080        | 11      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-417 997</b> | <b>7 668 269</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-417 997</b> | <b>7 668 269</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(kroonides)

|                                                          | 2010              | 2009               | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|---------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                            |                   |                    |         |
| Ärikasum (kahjum)                                        | -501 060          | -310 811           |         |
| <b>Korrigeerimised</b>                                   |                   |                    |         |
| Muud korrigeerimised                                     | 0                 | 7 840 000          |         |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                             | <b>0</b>          | <b>7 840 000</b>   |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus        | 8 859 701         | -48 466            | 2       |
| Varude muutus                                            | 25 000            | -6 025 000         |         |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus    | -5 150 448        | 149 480            |         |
| Laekunud intressid                                       | 2 287             | 0                  |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                      | <b>3 235 480</b>  | <b>1 605 203</b>   |         |
|                                                          |                   |                    |         |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>                  |                   |                    |         |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | -1 903 806        | 0                  | 5       |
| Antud laenud                                             | -1 412 500        | -10 858 000        |         |
| Antud laenude tagasimaksed                               | 44 000            | 0                  |         |
| Laekunud intressid                                       | 537               | 188                |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>            | <b>-3 271 769</b> | <b>-10 857 812</b> |         |
|                                                          |                   |                    |         |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>                 |                   |                    |         |
| Saadud laenud                                            | 0                 | 9 279 000          | 6       |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>           | <b>0</b>          | <b>9 279 000</b>   |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                    | <b>-36 289</b>    | <b>26 391</b>      |         |
|                                                          |                   |                    |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>        | <b>66 391</b>     | <b>40 000</b>      |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>-36 289</b>    | <b>26 391</b>      |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>          | <b>30 102</b>     | <b>66 391</b>      |         |

## Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

|                                   |                             |                              |                                | Kokku     |
|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------------------|-----------|
|                                   | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum<br>(kahjum) |           |
| <b>31.12.2008</b>                 | 40 000                      |                              |                                | 40 000    |
| Aruandeperioodi kasum<br>(kahjum) |                             |                              | 7 668 269                      | 7 668 269 |
| <b>31.12.2009</b>                 | 40 000                      |                              | 7 668 269                      | 7 708 269 |
|                                   |                             |                              |                                |           |
| Aruandeperioodi kasum<br>(kahjum) |                             |                              | -417 997                       | -417 997  |
| Muutused reservides               |                             | 4 000                        | -4 000                         |           |
| <b>31.12.2010</b>                 | 40 000                      | 4 000                        | 7 246 272                      | 7 290 272 |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Luite Arenduse OÜ 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanen on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Luite Arenduse OÜ kasumiaruanne on koostatud EV Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Raamatupidamise aruanne on koostatud Eesti kroonides.

#### Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevate rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoollele üle varast tulenevad rahavood või enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

#### Raha

Rahana kajastatakse raha kassas ja pangas. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudselt meetodil

#### Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

#### Finantskohustused

Finantskohustuseks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

#### Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 21/79 netodividendidena väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodil kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Maksimaalne võimalik tulumaksukohsutuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

|                                    | 31.12.2010       | 31.12.2009        | Lisa nr |
|------------------------------------|------------------|-------------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 113 509          | 0                 |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 40 724           | 48 466            | 3       |
| Muud nõuded                        | 3 292 221        | 10 996 892        |         |
| Laenunõuded                        | 3 026 500        | 10 858 000        |         |
| Intressinõuded                     | 240 087          | 138 892           |         |
| Muud lühiajalised nõuded           | 25 634           | 0                 |         |
| Ettemaksed                         | 6 508            | 0                 |         |
| <b>Kokku Nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>3 452 962</b> | <b>11 045 358</b> |         |

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

|                                               | 31.12.2010    |              | 31.12.2009    |
|-----------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|
|                                               | Ettemaks      | Maksuvõlg    | Ettemaks      |
| Käibemaks                                     | 40 724        |              | 48 466        |
| Üksikisiku tulumaks                           |               | 930          |               |
| Sotsiaalmaks                                  |               | 3 032        |               |
| Töötuskindlustusmaksed                        |               | 386          |               |
| <b>Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>40 724</b> | <b>4 348</b> | <b>48 466</b> |

## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

| Soetusmaksumuse meetod |           |            | Kokku      |
|------------------------|-----------|------------|------------|
|                        | Maa       | Ehitised   |            |
| Ostud ja parendused    | 6 000 000 | 6 000 000  |            |
|                        |           |            |            |
| <b>31.12.2009</b>      |           |            |            |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 6 000 000 | 6 000 000  |            |
|                        |           |            |            |
| Ostud ja parendused    | 100 000   | 12 817 114 | 12 917 114 |
| Müügid                 |           | -6 000 000 | -6 000 000 |
|                        |           |            |            |
| <b>31.12.2010</b>      |           |            |            |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 100 000   | 12 817 114 | 12 917 114 |

|                                                | 2010      | 2009 |
|------------------------------------------------|-----------|------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu | 355 199   | 0    |
| Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas     | 5 340 000 | 0    |

## Lisa 5 Immateriaalne põhivara

(kroonides)

|                     |                            | Kokku   |
|---------------------|----------------------------|---------|
|                     | Muu immateriaalne põhivara |         |
| Ostud ja parendused | 286 692                    | 286 692 |
|                     |                            |         |
| <b>31.12.2010</b>   |                            |         |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 286 692                    | 286 692 |

## Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

|                                  | 31.12.2010 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |
| Emaettevõtte laen                | 9 060 151  | 185 558                           | 927 790             | 7 946 803   |
| Juhatuse liikmelt saadud laen    | 79 000     |                                   | 79 000              |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 9 139 151  | 185 558                           | 1 006 790           | 7 946 803   |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 9 139 151  | 185 558                           | 1 006 790           | 7 946 803   |

  

|                                   | 31.12.2009 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|-----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                   |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Pikaajalised laenud               |            |                                   |                     |             |
| Juriidiliselt isikult saadud laen | 9 200 000  |                                   |                     | 9 200 000   |
| Juhatuse liikmelt saadud laen     | 79 000     |                                   | 79 000              |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>  | 9 279 000  |                                   | 79 000              | 9 200 000   |
| <b>Laenukohustused kokku</b>      | 9 279 000  |                                   | 79 000              | 9 200 000   |

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

|                                  | 31.12.2010     | 31.12.2009     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 225 101        | 149 480        |
| Võlad töövõtjatele               | 4 000          | 0              |
| Maksuvõlad                       | 4 348          | 0              |
| Muud võlad                       | 23 998         | 0              |
| Intressivõlad                    | 20 956         | 0              |
| Muud viitvõlad                   | 3 042          | 0              |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>257 447</b> | <b>149 480</b> |

## Lisa 8 Osakapital

(kroonides)

|                | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 40 000     | 40 000     |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 9 Müügitulu

(kroonides)

| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |               |
|---------------------------------------------|------------------|---------------|
|                                             | 2010             | 2009          |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |               |
| Eesti                                       | 5 695 199        | 72 917        |
| <b>Kokku müük Euroopa Liidu riikidele</b>   | <b>5 695 199</b> | <b>72 917</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>5 695 199</b> | <b>72 917</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |               |
|                                             | 2010             | 2009          |
| Sõiduautode müük (EMTAK 45111)              | 0                | 72 917        |
| Kinnisvara rent (EMTAK 68201)               | 355 199          | 0             |
| Kinnisvara müük                             | 5 340 000        | 0             |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>5 695 199</b> | <b>72 917</b> |

## Lisa 10 Tööjõukulud

(kroonides)

|                                                | 2010          | 2009     |
|------------------------------------------------|---------------|----------|
| Palgakulu                                      | 9 188         | 0        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 3 160         | 0        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>12 348</b> | <b>0</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 1             | 0        |

## Lisa 11 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

|                                                         | 2010          | 2009             |
|---------------------------------------------------------|---------------|------------------|
| Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt | 0             | 7 840 000        |
| Intressitulud                                           | 104 019       | 139 080          |
| Intressikulud                                           | -20 956       | 0                |
| <b>Kokku finantstulud ja -kulud</b>                     | <b>83 063</b> | <b>7 979 080</b> |

## Lisa 12 Tulumaks

(kroonides)

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2010 moodustas 7 246 272 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1 521 717 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 5 724 555 krooni.

## Lisa 13 Seotud osapooled

(kroonides)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                                         | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                         | Nõuded     | Nõuded     |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                                                                | 1 199 624  | 689 624    |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 1 867 876  | 965 376    |

## Aruande digitaalallkirjad

Luite Arenduse OÜ (registrikood: 11527897) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| REIN VALK          | Juhatuse liige     | 13.09.2011           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

|                                                                        | 2010             |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 7 664 269        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -417 997         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>7 246 272</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 7 246 272        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>7 246 272</b> |
| Juhatus teeb ettepaneku jätta kasum jaotamata.                         |                  |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EEK) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda kinnisvara ost ja müük                          | 68101      | 5340000         | 93.76%      | Jah            |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 355199          | 6.24%       | Ei             |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu          |
|-----------------|---------------|
| Telefon         | +372 6818987  |
| Faks            | +372 6818986  |
| E-posti aadress | rein@knoke.ee |