

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Luku Vara OÜ

registrikood: 11027976

tänava/talu nimi, Rannakaare tee 26

maja ja korteri number:

küla: Pringi küla

vald: Viimsi vald

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 74011

telefon: +372 5012031, +372 6996787

faks: +372 6996788

e-posti aadress: vara@lukuservice.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 5 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 8 Laenukohustised	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 10 Võlad tarnijatele	13
Lisa 11 Osakapital	13
Lisa 12 Müügitulu	13
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 15 Muud ärikulud	14
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 17 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Osaühing Luku Vara OÜ asutati 2004 aastal. Osaühingu ainuosanik on Mark Rubinstein, kellele kuulub osakapitalist 100%.

Osaühingu põhitegevusalaks on kinnisvaratehingud, rendi –ja konsultatsiooniteenused.

Majandusaastal 2022 on toimunud ettevõtte äritegevuse mahtude säilimine, jätkunud tööd endiste koostööpartneritega

Tulud, kulud ja kasum

2022. aastal moodustas Luku Vara OÜ müügitulu 179 130 euri. Luku Vara OÜ müügitulust moodustas 100% müük Eestisse.

Luku Vara OÜ brutokasumiks kujunes 165 027 euri. Ärikuludest moodustasid mitmesugused tegevuskulud 35 446 euri ja kaubad, materjal, teenused kokku 14 067 euri. Ettevõtte 2021 aasta puhaskasum moodustas 92 243 euri.

Peamised finantssuhtarvud

	2022	2021
<i>Müügitulu</i>	<i>179 130</i>	<i>110 538</i>
<i>Käibe kasv</i>	<i>62%</i>	<i>-18%</i>
<i>Brutokasumimäär</i>	<i>92%</i>	<i>96%</i>
<i>Puhaskasum</i>	<i>92 243</i>	<i>35 826</i>
<i>Kasumi kasv</i>	<i>157%</i>	<i>-63%</i>
<i>Puhasrentaablus</i>	<i>51%</i>	<i>32%</i>
<i>Lühiajaliste kohustuste kattekordaja</i>	<i>0,4</i>	<i>0,6</i>
<i>ROA</i>	<i>5,3%</i>	<i>2,5%</i>
<i>ROE</i>	<i>8,5%</i>	<i>3,6%</i>

Personal

Antud majandusaastal ei ole tööle võetud ühtegi töötajat, väljamakseid palga ja juhatuse tasude osas ei olnud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Luku Vara OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on kinnisvaratehingute ja investeeringute laiendamine ning teenuste kvaliteedi säilitamise kaudu firma turupositsiooni tõstmine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	63 762	36 448	2
Finantsinvesteeringud	60 623	90 754	3
Nõuded ja ettemaksed	28 613	15 481	4,5
Kokku käibevarad	152 998	142 683	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	7 000	8 000	6
Kinnisvarainvesteeringud	1 585 995	1 234 268	7
Kokku põhivarad	1 592 995	1 242 268	
Kokku varad	1 745 993	1 384 951	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	275 408	164 408	8
Võlad ja ettemaksed	93 702	8 408	9
Kokku lühiajalised kohustised	369 110	172 816	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	294 421	221 915	8
Kokku pikaajalised kohustised	294 421	221 915	
Kokku kohustised	663 531	394 731	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	11
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	987 407	951 582	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	92 243	35 826	
Kokku omakapital	1 082 462	990 220	
Kokku kohustised ja omakapital	1 745 993	1 384 951	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	179 130	110 538	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-14 067	-7 000	13
Mitmesugused tegevuskulud	-35 447	-41 735	14
Muud ärikulud	0	-158	16
Ärikasum (kahjum)	129 616	61 645	
Muud finantstulud ja -kulud	-37 373	-25 819	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	92 243	35 826	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	92 243	35 826	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Luku Vara OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne 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.

Majandusaasta aruande pikkus on 12 kuud: 1. jaanuar 2022 kuni 31. detsember 2022.

Luku Vara OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas1 toodud kasumiaruande skeemi alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2022 on ümber hinnatud Eurodesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja võlakirjadesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest, mille aluseks on finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Juhtudel kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata on lühiajalised finantsinvesteeringud hinnatud bilansis korrigeeritud soetamismaksumuses.

Nõuded ja ettemaksud

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi.

Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks, rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum. Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1 600 eur'i ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta.

Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Kui põhivara objekti valmistamist on finantseeritud laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused objekti soetamismaksumusse.

Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või

põhivaragrupi kasulikkude eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantstuluks. Finantstulu kajastatakse rendiperioodi jooksul. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse kasumiaruande real "Finantstulud ja -kulud", v.a. need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitava materiaalse põhivara finantseerimisega (alates ehitustegevuse algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni).

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Bilansis kajastatakse eraldis, juhul kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, mille realiseerumine on tõenäoline ja mille kohustuse summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldiste hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangutest, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest ning need kajastatakse bilansis summas, mis on bilansipäeva seisuga vajalikud eraldisega seotud kohustuste rahuldamiseks.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, kuid mille realiseerumise tõenäosus on ettevõtte juhtkonna hinnangul alla 50%, on avalikustatud potentsiaalsete kohustustena raamatupidamise aastaaruande lisades.

Sihtfinantseerimine

Varade sihtfinantseerimise kajastamisel rakendatakse brutomeetodit, s.t. sihtfinantseerimise abil soetatud vara võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses ning varade soetamise finantseerimiseks saadud summa kajastatakse bilansis kohustusena kui tulevaste perioodide tulu sihtfinantseerimisest. Soetatud vara amortiseeritakse kulusse ja sihtfinantseerimise kohustust tulusse soetatud vara kasuliku eluea jooksul. Sihtfinantseerimisega seotud tulud kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud".

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik hinnata. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Kulud

2022a. tehtud ettevõtte kulutused on kajastatud kasumiaruandes

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis alates 1. jaanuarist 2000 mitte ettevõtte kasumit, vaid dividende netodividendina väljamakstud summast määraga 20/80 alates 01.01.2022. Tulenevalt maksustamise kontseptsiooni eripärast ei oma mõiste varade ja kohustuste maksubaas majanduslikku sisu ning edasilükkunud tulumaksukohustust ega -vara ei saa tekkida.

1. jaanuaril 2003 jõustunud Raamatupidamise Toimikonna juhendite kohaselt kajastatakse järgnevatel perioodidel dividendidelt arvestatavat ettevõtte tulumaksu tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega on ära toodud lisas.

Seotud osapooled

Seotud osapool Osapool kirjeldus

Luku Service OÜ Juhatuse liikmega seotud ettevõtte

Luku Vara OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Kokku raha	63 762	36 448

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2020	99 958	99 958
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-9 204	-9 204
31.12.2021	90 754	90 754
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-30 131	-30 131
31.12.2022	60 623	60 623

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	28 613	28 613	
Ostjatelt laekumata arved	28 613	28 613	
Laenunõuded	7 000		7 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	35 613	28 613	7 000
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	15 481	15 481	
Ostjatelt laekumata arved	15 481	15 481	
Laenunõuded	8 000		8 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	23 481	15 481	8 000

Lisa 5 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Ostjatelt laekumata arved	28 613	15 481
Kokku nõuded ostjate vastu	28 613	15 481

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	4 622	2 065
Maamaks		224
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	-193	45
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 429	2 334

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2020		
Soetusmaksumus	1 222 148	1 222 148
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 222 148	1 222 148
Ostud ja parendused	12 120	12 120
31.12.2021		
Soetusmaksumus	1 234 268	1 234 268
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 234 268	1 234 268
Ostud ja parendused	351 727	351 727
31.12.2022		
Soetusmaksumus	1 585 995	1 585 995
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	1 585 995	1 585 995

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laenud seotud isikutelt	275 408	275 408		
Lühiajalised laenud kokku	275 408	275 408		
Pikaajalised laenud				
Investeeringislaen	294 421		294 421	
Pikaajalised laenud kokku	294 421		294 421	
Laenukohustised kokku	569 829	275 408	294 421	
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laenud seotud isikutelt	164 408	164 408		
Lühiajalised laenud kokku	164 408	164 408		
Pikaajalised laenud				
Investeeringislaen	221 915		221 915	
Pikaajalised laenud kokku	221 915		221 915	
Laenukohustised kokku	386 323	164 408	221 915	

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 132	4 132
Maksuvõlad	4 429	4 429
Saadud ettemaksed	85 141	85 141
Kokku võlad ja ettemaksed	93 702	93 702
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 604	4 604
Maksuvõlad	2 334	2 334
Saadud ettemaksed	1 470	1 470
Kokku võlad ja ettemaksed	8 408	8 408

Lisa 10 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Kokku võlad tarnijatele	4 132	4 604

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	179 130	110 538
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	179 130	110 538
Kokku müügitulu	179 130	110 538
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Teenuste müük	170 699	104 813
Realisatsioon	8 431	5 725
Kokku müügitulu	179 130	110 538

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	6 422	2 105
Alltöövõtutööd	7 539	4 824
Transpordikulud	106	71
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	14 067	7 000

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Energia	5 719	2 861
Elektrienergia	5 719	2 861
Mitmesugused bürookulud	27 938	37 732
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 326	833
Pangateenus	802	405
Muud	-338	-96
Kokku mitmesugused tegevuskulud	35 447	41 735

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021
Kahjum valuutakursi muutustest	0	158
Kokku muud ärikulud	0	158

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-37 373	-25 819

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

MÜÜDUD	2021
	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 421
Kokku müüdnud	14 421

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.06.2023

Luku Vara OÜ (registrikood: 11027976) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARK RUBINSTEIN	Juhatuse liige	29.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	987 407
Aruandeaasta kasum (kahjum)	92 243
Kokku	1 079 650

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	179130	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Mark Rubinstein	37005270320	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6996787
Faks	+372 6996788
Mobiiltelefon	+372 5012031
E-posti aadress	vara@lukuservice.ee