

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Luc Estate OÜ

registrikood: 12061811

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
V. Reimani tn 5-14

postisihthnumber: 10124

telefon: +372 56215463

e-posti aadress: ugocaloni@yahoo.it

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Kasutusrent	10
Lisa 8 Laenukohustised	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 11 Müügitulu	12
Lisa 12 Muud äritulud	12
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 15 Tööjõukulud	13
Lisa 16 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Osaühing Luc Estate loodi 16.veebruaril 2011.aastal. Ettevõtte põhitegevuseks on soetatud kinnisvarainvesteeringute üürimine ja haldamine.

Tulud, kulud ja kasum.

2023. aastal moodustas osaühingu üüritulu koos kommunaalmaksetega 36 028 eurot (2022: 64 118 eurot), üüripindade haldamise ja hooldamise kulud moodustasid 3 207 eurot (2022: 10 567 eurot). Tegevuskulud moodustasid majandusaastal 10 478 eurot (2022: 11 310 eurot).

Majandusaasta puhaskasumiks kujunes 1 759 eurot (2022: 93 367 eurot).

Kinnisvarainvesteeringud.

Ühes kinnisvarainvesteeringus teostati parendusi 51 455 euro eest ja sellega tõusis ka kinnisvarainvesteeringu väärtus .

Peamised finantssuhtarvud	2023	2022
Müügitulu	36 028	64 118
Käibe kasv (-kahanemine) (%)	-43,81 %	-2,14 %
Ärikasum	15 321	111 584
Ärikasumi määr	42,53 %	174,03 %
Puhaskasum	1 759	93 367
Kasumi kasv (-kahanemine)	-98,12 %	174,03 %
Puhasrentaablus	4,89 %	145,62 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,69	3,31
ROA	0,18 %	9,60 %
ROE	0,30 %	15,93 %

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2023-müügitulu 2022)/müügitulu 2022*100

Ärikasumi määr (%) = ärikasumkasum/müügitulu*100

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2023-puhaskasum 2022)/puhaskasum 2022*100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu*100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku*100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku*100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	221 111	244 413	2
Nõuded ja ettemaksed	46 551	84 462	3
Kokku käibevarad	267 662	328 875	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	667 485	616 031	5
Materiaalsed põhivarad	20 732	27 840	6
Kokku põhivarad	688 217	643 871	
Kokku varad	955 879	972 746	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	18 650	17 430	8
Võlad ja ettemaksed	80 700	81 923	9
Kokku lühiajalised kohustised	99 350	99 353	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	268 662	287 285	8
Kokku pikaajalised kohustised	268 662	287 285	
Kokku kohustised	368 012	386 638	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	583 108	489 741	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 759	93 367	
Kokku omakapital	587 867	586 108	
Kokku kohustised ja omakapital	955 879	972 746	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	36 028	64 118	11
Muud äritulud	90	69 935	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 207	-10 567	13
Mitmesugused tegevuskulud	-10 478	-11 310	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 108	-592	6
Muud ärikulud	-5	0	
Ärikasum (kahjum)	15 320	111 584	
Intressitulud	1 159	12	
Intressikulud	-14 720	-18 229	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 759	93 367	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 759	93 367	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Luc Estate OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Luc Estate OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringud, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvara võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud kulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab selle üle kontrolli.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st. päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Seejuures on iga nõuet hinnatud individuaalselt arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kantud tegevuskuludesse. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlema 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 akumuliseeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1 000 eurot 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.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Amortisatsiooni hakatakse arvestama alates põhivara soetamise kuust.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omangiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Kasutusrendina kajastatakse renti, mida rentnik saab lisanduvaid väljamakseid tegemata lõpetada ning mille puhul renditud varaobjekti omandiõigus ei lähe rendiperioodi kestel ega selle lõppedes rentnikule üle. Kasutusrendi makseid kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantskohustused võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstud õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud kulutusi.

Finantskohustus kajastatakse bilansiskorrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotuvad 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 samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Kulud

Kulud on tekkepõhised, jälgitakse tulude ja kulude vastavuse printsiipi.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega on ära toodud lisas 8.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju äriolulistele otsustele. Seotud osapooled on:

* Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);

* Tütar- ja sidusettevõtted;

* Osäühingu juhatus ning olulise osalusega eraisikust omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolulistele otsustele. Lisaks on seotus osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Pangakontod	221 111	244 413
Kokku raha	221 111	244 413

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	45 294	45 294	
Ostjatelt laekumata arved	45 294	45 294	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	227	227	4
Ettemaksed	1 030	1 030	
Tulevaste perioodide kulud	1 030	1 030	
Kokku nõuded ja ettemaksed	46 551	46 551	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	82 556	82 556	
Ostjatelt laekumata arved	82 556	82 556	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	623	623	
Ettemaksed	1 283	1 283	
Tulevaste perioodide kulud	1 283	1 283	
Kokku nõuded ja ettemaksed	84 462	84 462	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	932	0	333
Ettemaksukonto jääk	227		623	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	227	932	623	333

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	942 100
Müügid	-326 069
31.12.2022	616 031
Ostud ja parendused	51 454
31.12.2023	667 485

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	35 578	64 118
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 623	10 567
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	398 640

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
Ostud ja parendused	28 432	28 432
Muud ostud ja parendused	28 432	28 432
Amortisatsioonikulu	-592	-592
31.12.2022		
Soetusmaksumus	28 432	28 432
Akumuleeritud kulum	-592	-592
Jääkmaksumus	27 840	27 840
Amortisatsioonikulu	-7 108	-7 108
31.12.2023		
Soetusmaksumus	28 432	28 432
Akumuleeritud kulum	-7 700	-7 700
Jääkmaksumus	20 732	20 732

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022
Kasutusrenditulu	35 578	61 255
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2023	31.12.2022
12 kuu jooksul	33 360	33 360
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	667 485	616 031
Kokku	667 485	616 031

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen osanikelt	159 843		159 843		3 %	euro	
Laen LHV	127 469	18 650	108 819		2 %	euro	15.02.2025
Pikaajalised laenud kokku	287 312	18 650	268 662				
Laenukohustised kokku	287 312	18 650	268 662				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen osanikelt	159 843	0	159 843		3 %	euro	
Laen LHV pank	144 872	17 430	127 442		2 %	euro	15.02.2025
Pikaajalised laenud kokku	304 715	17 430	287 285				
Laenukohustised kokku	304 715	17 430	287 285				

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	371	371	
Võlad seotud osapooltele	144	144	
Maksuvõlad	932	932	4
Muud võlad	75 897	75 897	
Intressivõlad	75 897	75 897	
Saadud ettemaksed	3 356	3 356	
Muud saadud ettemaksed	3 356	3 356	
Kokku võlad ja ettemaksed	80 700	80 700	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	128	128	
Võlad seotud osapooltele	144	144	
Maksuvõlad	333	333	
Muud võlad	71 102	71 102	
Intressivõlad	71 102	71 102	
Saadud ettemaksed	10 216	10 216	
Muud saadud ettemaksed	10 216	10 216	
Kokku võlad ja ettemaksed	81 923	81 923	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	467 911	466 486
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	116 978	116 622
Kokku tingimuslikud kohustised	584 889	583 108

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	36 028	54 378
Läti	0	9 740
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	36 028	64 118
Kokku müügitulu	36 028	64 118
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürimine ja haldamine	36 028	64 118
Kokku müügitulu	36 028	64 118

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	69 925
Muud	90	10
Kokku muud äritulud	90	69 935

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2023	2022
Energia	0	1 015
Elektrienergia	0	594
Soojusenergia	0	421
Maarent	0	2 887
Haldus, hooldus, management	1 040	336
Kindlustus	781	1 641
Remondikulud, väikevahendid	450	901
Vesi	0	286
Kommunaalkulud	936	3 501
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	3 207	10 567

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Riiklikud ja kohalikud maksud	544	366
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	2 303	0
Väikevahendid	0	0
Panga teenused	373	112
Juriidilised kulud, hindamisteenus, vahendusteenus	725	1 038
Maamaks Lätis	0	2 323
Management fee, raamatupidamine	6 500	7 415
Muud	33	56
Kokku mitmesugused tegevuskulud	10 478	11 310

Lisa 15 Tööjõukulud (eurodes)

2023. aastal ei olnud osaühingul töötajaid.

Lisa 16 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		

Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	159 844	159 844
Kokku laenukohustised	159 844	159 844
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	144	144
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	75 897	71 102
Kokku võlad ja ettemaksed	76 041	71 246

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Eelnevatel majandusaastatel võeti osanikelt laenu kinnisvarainvesteeringute soetamiseks ning aasta lõpus oli laenujääk 159 844 eurot.

Majandusaasta alguses oli intressivõlg osanikele 71 102 eurot, aruandeaastal arvestati intresse 4 795 eurot ja majandusaasta lõpus oli intressivõlg 75 897 eurot.

Laen tagastatakse peale kinnisvarainvesteeringute müüki ja intress tasutakse võimaluse tekkimisel.

Võlg juhatuse liikmele kulutuste eest oli majandusaasta lõpus 144 €.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2024

Luc Estate OÜ (registrikood: 12061811) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
UGO CALONI	Management board member	24.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	583 108
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 759
Kokku	584 867
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	584 867
Kokku	584 867

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	583 108
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 759
Kokku	584 867
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	584 867
Kokku	584 867

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	36028	100.00%	Jah