

ANNUAL REPORT

beginning of financial year: 01.01.2016

end of the financial year: 31.12.2016

business name: Luc Estate OÜ

register code: 12061811

street, building, apartment, farm: Kullassepa tn 4-16

city: Tallinn

county: Harju maakond

postal code: 10146

telephone: +372 58141168

e-mail address: accorsicarlo@hotmail.com

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 Kasutusrent	9
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Muud äritulud	12
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 14 Tööjõukulud	12
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Osaühing Luc Estate loodi 16. veebruaril 2011. aastal. Majandusaastal oli põhiliseks tegevuseks eelmisel aastal soetatud kinnisvarainvesteeringute üürimine.

Tulud, kulud ja kasum

2016. aastal moodustas osaühingu üüritulu koos kommunaalmaksetega 50 774 eurot (2015: 40 542 eurot), üüripindade haldamise ja hooldamise kulud moodustasid 27 921 eurot (2015: 9 324 eurot). Tegevuskulud moodustasid 2 729 eurot (2015: 6 439 eurot).

Majandusaasta puhaskasumiks kujunes 19 747 eurot (2015: 35 609 eurot).

Peamised finantssuhtarvud	2016	2015
Müügitulu	50 774	40 542
Käibe kasv (-kahanemine) (%)	25,24 %	3,34 %
Ärikasum	31 303	47 815
Puhaskasum	19 747	35 609
Kasumi kasv (-kahanemine)	-44,54 %	-6,58 %
Puhasrentaablus	38,89 %	87,83 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,81	0,34
ROA	3,35 %	5,87 %
ROE	10,10 %	20,25 %

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2016-müügitulu 2015)/müügitulu 2015*100

Ärikasumi määr (%) = ärikasumkasum/müügitulu*100

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2016-puhaskasum 2015)/puhaskasum 2015*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)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11 889	25 630	2
Nõuded ja ettemaksed	17 529	14 966	3
Kokku käibevarad	29 418	40 596	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	560 000	560 000	5
Kokku põhivarad	560 000	560 000	
Kokku varad	589 418	600 596	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	93 752	7
Võlad ja ettemaksed	36 229	27 402	8
Kokku lühiajalised kohustised	36 229	121 154	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	357 600	303 600	7
Kokku pikaajalised kohustised	357 600	303 600	
Kokku kohustised	393 829	424 754	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	172 842	137 233	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 747	35 609	
Kokku omakapital	195 589	175 842	
Kokku kohustised ja omakapital	589 418	600 596	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	50 774	40 542	10
Muud äritulud	11 675	23 063	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-27 921	-9 324	12
Mitmesugused tegevuskulud	-2 429	-6 439	13
Muud ärikulud	-796	-27	
Ärikasum (kahjum)	31 303	47 815	
Intressitulud	4	4	
Intressikulud	-11 560	-12 210	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	19 747	35 609	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 747	35 609	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Luc Estate OÜ 2016. 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, määrares 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

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	30
Sõidukid ja masinad	5
Inventar, arvutid	3

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 äriilistele otsustele. Seotud osapooled on:

* Emaettevõtte (ning emettevõtte omanikud);

* Tütar- ja sidusettevõtted;

* Teised samasse konsolideerumisgruppi kuuluvad ettevõtted;

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Pangakontod	11 889	25 630
Kokku raha	11 889	25 630

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	14 858	14 858
Ostjatelt laekumata arved	14 858	14 858
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 040	1 040
Ettemaksed	1 631	1 631
Tulevaste perioodide kulud	1 631	1 631
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 529	17 529
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	13 412	13 412
Ettemaksed	1 554	1 554
Tulevaste perioodide kulud	1 554	1 554
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 966	14 966

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 040	0	0	667
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 040		0	667

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	542 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	18 000
31.12.2015	560 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	0
31.12.2016	560 000

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	45 774	40 542
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	28 520	9 324

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2016	2015
Kasutusrenditulu	42 127	38 170
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2016	31.12.2015
12 kuu jooksul	42 336	38 170
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	560 000	560 000
Kokku	560 000	560 000

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2016	2015
Kasutusrendikulu	1 401	1 400

Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2016	31.12.2015
12 kuu jooksul	720	720

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen osanikelt	357 600		357 600		3 %	euro	
Pikaajalised laenud kokku	357 600		357 600				
Laenukohustised kokku	357 600		357 600				
	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen SEB pangast	93 752	93 752			EURIBOR+2,9 %	euro	04.10.2016
Lühiajalised laenud kokku	93 752	93 752					
Pikaajalised laenud							
Laen osanikelt	303 600		303 600		3 %	euro	
Pikaajalised laenud kokku	303 600		303 600				
Laenukohustised kokku	397 352	93 752	303 600				

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	561	561
Muud võlad	23 168	23 168
Intressivõlad	23 168	23 168
Saadud ettemaksed	12 500	12 500
Tulevaste perioodide tulud	12 500	12 500
Kokku võlad ja ettemaksed	36 229	36 229
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	510	510
Maksuvõlad	667	667
Muud võlad	13 725	13 725
Intressivõlad	13 725	13 725
Saadud ettemaksed	12 500	12 500
Tulevaste perioodide tulud	12 500	12 500
Kokku võlad ja ettemaksed	27 402	27 402

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid		138 274
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt		34 568
Kokku tingimuslikud kohustised		172 842

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	50 774	40 542
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	50 774	40 542
Kokku müügitulu	50 774	40 542
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürimine ja haldamine	50 774	40 542
Kokku müügitulu	50 774	40 542

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	18 000
Trahhid, viivised ja hüvitised	11 645	5 063
Muud	30	0
Kokku muud äritulud	11 675	23 063

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Energia	50	0
Soojusenergia	50	0
Maarent	1 986	1 400
Haldus, hooldus	2 549	3 386
Kindlustus	1 310	1 305
Remondikulud	19 972	2 349
Vesi	1 847	826
Koristus, puhastus	54	58
Parkimiskoha rent	153	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	27 921	9 324

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	730
Management ja raamatupidamine	2 400	3 000
Juriidilised kulud	0	2 066
Üüri vahendusteenus	0	600
Muud	29	43
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 429	6 439

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

2016. aastal ei olnud osaühingul töötajaid.

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	357 600	303 600

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Eco65 OÜ	18 000	0	3 %	euro
Polinfo OÜ	18 000	0	3 %	euro
Shenon Invest OÜ	22 000	4 000	3%	euro

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

Eelnevatel majandusaastatel võeti osanikelt laenu kinnisvarainvesteeringute soetamiseks ning aasta alguses oli laenujääk 303 600 eurot.

2016.aastal võeti laenu juurde 22 000 eurot, millest tagastati 4 000 eurot.

Majandusaasta intressikulu moodustas 9 443 eurot, laenujääk moodustas aasta lõpus 357 600 eurot ning intressivõlg moodustas 23 168 eurot.

Laen tagastatakse peale kinnisvarainvesteeringute müüki ja intress tasutakse võimaluse tekkimisel.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.03.2017

Luc Estate OÜ (registrikood: 12061811) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
CARLO ACCORSI	Management board member	30.06.2017
Resolutsioon:	Carlo Accorsi, one of the owner , with the power of representing the company, signs the documents	

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	172 842
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 747
Kokku	192 589
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	192 589
Kokku	192 589

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	172 842
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 747
Kokku	192 589
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	192 589
Kokku	192 589

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	50774	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Shenon Invest	11027433	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1000 EUR (Lihtomand)
Polinfo OÜ	11243409	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1000 EUR (Lihtomand)
EGO65 OÜ	12132646	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 58141168
E-posti aadress	accorsicarlo@hotmail.com