

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** OÜ Lutheri Ärimaja

**registrikood:** 12904635

**postiaadress:** Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Kodu tn 1

**postisihnumber:** 10135

**e-posti aadress:** ramon.rask@rask.ee

## Sisukord

<b>Tegevusaruanne</b>	<b>3</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>	<b>4</b>
<b>Bilanss</b>	<b>4</b>
<b>Kasumiaruanne</b>	<b>5</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>	<b>6</b>
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Üldhalduskulud	11
Lisa 11 Tööjõukulud	11
Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva	12
<b>Aruande allkirjad</b>	<b>13</b>
<b>Vandeauditiitori aruanne</b>	<b>14</b>

## Tegevusaruanne

Lutheri Ärimaja OÜ omas ja haldas aruandeperioodil Tallinnas, Vana-Lõuna tänaval asuvat Lutheri Masinasaali büroohoonet. Aruandeperioodil said pikendatud 10 üüripinna lepingud, mis ühelt poolt kinnitab jätkuvalt, et olemasolevad üürnikud hindavad kõrgelt Lutheri Masinasaali eripära ja on üüripindadega rahul, aga teisalt ka seda, et üürnike haldamisel on tehtud head tööd. Nii jätkati aruandeperioodil hoone halduses meetmete juurutamist, mis tagaks kõige optimaalsema elektri- ja soojusenergia kasutamise (üleminek gaasikatlamajalt Utiliase kaugküttevõrku, hoone elektrienergia kasutuses R8 tehisintellekti rakendamine); asuti rajama elektriautode laadimisala, mis valmib 2024 juuni; ning alustati 2 täiendava ühiskasutusse antava nõupidamisruumide planeerimise ja projekteerimisega, millest esimene on käesoleva aruande esitamise hetkeks juba üürnike kasutuses ja teise osas on soov jõuda kasutusse andmiseni 2024 aasta lõpuks. Positiivselt mõjuvad büroohoonele ka hoone kõrval olevas Uus-Veerenni kvartalis toimunud arengud – 2023 valmis büroohoonega piirneval alal Uus-Veerenni piirkonna pargiala (kogu piirkonna suurim roheala), samuti Tiiu tänav ja seeläbi büroohoone ühendused Vana-Lõuna, Veerenni ja Tehnika tänavaga. Nii on hoone, mis on ise jätkuvalt väga heas seisukorras ja kuhu on teenuste mahu/kvaliteedi tõstmiseks tehtud lisainvesteeringuid, asetumas nüüd ka uude ja kvaliteetsesse ümbruskonda (naaberkinnistuks park ja mõnekümne kuni paarisaja meetri sees lasteaed, kohvikud ja I-korruse väikeärid). Büroomajal on jätkuvalt tugev ja rahulolev üürnike portfelli (paljud üürnikud on majas olnud 3+ aastat), samas lisas aruandeperioodil üürifortfelli ka 2 uut üürnikku, kes võtsid kasutusele viimased BOLT'i poolt aruandeperioodil vabastatud pinnad. Olgugi, et Tallinna büroopindade üüriturul ei olnud konjunktuur aruandeperioodil kiita (vakantsid kasvasid) ja sama tendents on jätkunud ka aruandeperioodi järgselt, siis ei ole see liigpalju tänaseks Lutheri Masinasaali mõjutanud. Mõne protsendiline vakants, mis Masinasaalis tekkis, võimaldas ühelt poolt tulla vastu olemasolevate üürnike soovidele ja rakendada osa vakantsest pinnast uue ühiskasutusse mõeldud nõupidamiste ruumi rajamiseks, teisalt aitab see lahendada osade üürnike laienemissoovidega seotud muresid. Edasivaatavalt on 2024 kavas viia lõpuni juba alustatud investeeringud, tagamaks üürnikele veelgi paremat teenust (autode elektrilaadijad, täiendav ühiskasutusse antav nõupidamiste ruum – kokku saab hoones neid olema siis 3, lisaks ligi 1000 m<sup>2</sup> suurusele ühisalale aatriumi ja katuseterrassi näol), samuti on kaalumisel mõningad lisainvesteeringud hoone energiatõhususe tõstmiseks.

Peamised suhtarvud:

	2023	2022
Müügitulu, euro	1 142 733	1 169 121
Ärikasum, euro	901 754	916 384
Puhaskasum, euro	580 799	733 189
Omakapital, euro	8 250 742	7 669 943
ROA (Puhaskasum/Varad x 100)	4,00	5,12
ROE (Puhaskasum/Omakapital x 100)	7,04	9,56
Käibe ärirentaablus (Ärikasum/Realiseerimise netokäive x 100)	78,91	78,38
Käibe puhasrentaablus (Puhaskasum/Realiseerimise netokäive x 100)	50,83	62,71
Lühiajaliste kohustuste katterkordaja (Käibevara/Lühiajalised kohustused)	1,98	2,50
Maksevalmidustase (Raha/Lühiajalised kohustused)	0,01	2,36
Soliidsuskordaja (Omakapital/Kohustused ja Omakapital kokku)	0,57	0,54

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 058	754 132	
Finantsinvesteeringud	853 690	0	
Nõuded ja ettemaksud	43 227	46 398	2
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>899 975</b>	<b>800 530</b>	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksud	1 353 422	1 340 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	12 251 500	12 151 500	4
Materiaalsed põhivarad	23 293	25 889	5
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>13 628 215</b>	<b>13 517 389</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>14 528 190</b>	<b>14 317 919</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	368 237	258 759	6
Võlad ja ettemaksud	85 385	61 110	7
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>453 622</b>	<b>319 869</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 823 826	6 328 107	6
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>5 823 826</b>	<b>6 328 107</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>6 277 448</b>	<b>6 647 976</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 667 443	6 934 254	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	580 799	733 189	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>8 250 742</b>	<b>7 669 943</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>14 528 190</b>	<b>14 317 919</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	1 142 733	1 169 121	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-255 405	-273 855	
<b>Brutokasum (-kahjum)</b>	<b>887 328</b>	<b>895 266</b>	
Üldhalduskulud	-62 880	-109 066	10
Muud äritulud	100 095	150 246	
Muud ärikulud	-22 789	-20 062	
<b>Äri kasum (kahjum)</b>	<b>901 754</b>	<b>916 384</b>	
Muud finantstulud ja -kulud	-320 955	-183 195	12
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>580 799</b>	<b>733 189</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>580 799</b>	<b>733 189</b>	

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Üldine informatsioon

OÜ Lutheri Ärimaja (edaspidi "Ettevõtte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt, kasutatakse väikeettevõtte lühendatud aruande vormi.

Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

### Finantsinvesteeringud

Lühiajalisi (üldjuhul üle 3 kuud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk (näiteks lühiajalised deposiidid ja osalused rahaturufondides).

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida osaühing ei ole soetanud edasimüügiks, kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses. Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid finantsvarasid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Korrigeeritud soetusmaksumusel kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga.

Äritegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna (real "Üldhalduskulud") ning investeerimistegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Individaalselt oluliste finantsvarade väärtuse langust hinnatakse iga objekti jaoks eraldi. Nõudeid hinnatakse ebatõenäoliselt laekuvaks ka varem, kui on muid sündmusi, mis viitavad sellele, et nõude kaetav väärtus on väiksem kui nõude bilansiline väärtus.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida Ettevõtja hoiab eelkõige üüritulu teenimise ja väärtuse kasvu eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteering võetakse algul arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingukulud.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteering iga aruandekuupäeval õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavalt kinnisvarainvesteeringult ei arvestata amortisatsiooni. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel lähtutakse objekti võimalikust parimast kasutusviisist, milleks antud objekti puhul on äripinnad.

Õiglase väärtuse hindamismudelites kasutatavad olulised eeldused: diskontomäär – 9,5% (2022-9,2%), üüritulu kasvumäär - 2,5 % (2022-0%), vakantsete pindade potentsiaalne üüritulu kuus – 16€/m<sup>2</sup> (2022-0 €/m<sup>2</sup>).

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 320 eurost ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 320 eurot, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulustest.

Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

Arvelevõetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud (näiteks mõne varaobjekti teatud osade asendamine) lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et osaühing saab sellest tulevikus majanduslikku kasu ning (b) nende soetusmaksumust on võimalik usaldusväärset mõõta. Asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik teised väljaminekud kajastatakse kuludena perioodil, mil vastavad kulutused tehti.

### Finantskohustised

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglase väärtus.

Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "intressikulud", v.a. need

intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitava materiaalse põhivara finantseerimisega. Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste olulise rikkumise tõttu.

### Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik alljärgnevalt loetletud tingimused on täidetud:

- (a) olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale;
- (b) müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamise vastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- (c) tulu müügittehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- (d) tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- (e) tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Liitumistasud kajastatakse tuluna siis, kui liitumisega seotud teenus on osutatud (st liitumiseks vajalik põhivara on ehitatud) ning puudub sisuline risk, et tasusid peab tagasi maksma. Alternatiivina võib saadud liitumistasude võrra vähendada liitumiseks ehitatud põhivara soetusmaksumust.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

### Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2019.a on maksumääraks 14/86 netodividendidel. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

### Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele.

Ettevõttega seotud osapoolteks on:

- (a) Emaettevõtte ning emaettevõtte üle olulist mõju omavad isikud;
- (b) Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- (c) Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	42 025	42 025	
Ostjatelt laekumata arved	42 025	42 025	
Laenuõuded	1 340 000		1 340 000
Muud nõuded	13 422		13 422
Intressinõuded	13 422		13 422
Ettemaksed	1 202	1 202	
Muud makstud ettemaksed	1 202	1 202	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>1 396 649</b>	<b>43 227</b>	<b>1 353 422</b>
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	45 196	45 196	
Ostjatelt laekumata arved	45 196	45 196	
Laenuõuded	1 340 000		1 340 000
Ettemaksed	1 202	1 202	
Tulevaste perioodide kulud	-11	-11	
Muud makstud ettemaksed	1 213	1 213	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>1 386 398</b>	<b>46 398</b>	<b>1 340 000</b>

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	13 008	13 467
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>13 008</b>	<b>13 467</b>



## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
<b>31.12.2021</b>	12 000 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	151 500
<b>31.12.2022</b>	<b>12 151 500</b>
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	100 000
<b>31.12.2023</b>	<b>12 251 500</b>

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 142 733	1 169 121
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	255 405	265 851

## Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud masinad ja seadmed	
<b>31.12.2021</b>		
Soetusmaksumus	94 080	94 080
Akumuleeritud kulum	-74 067	-74 067
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>20 013</b>	<b>20 013</b>
Ostud ja parendused	11 638	11 638
Muud ostud ja parendused	11 638	11 638
Amortisatsioonikulu	-5 762	-5 762
<b>31.12.2022</b>		
Soetusmaksumus	105 717	105 717
Akumuleeritud kulum	-79 828	-79 828
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>25 889</b>	<b>25 889</b>
Amortisatsioonikulu	-2 596	-2 596
<b>31.12.2023</b>		
Soetusmaksumus	105 717	105 717
Akumuleeritud kulum	-82 424	-82 424
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>23 293</b>	<b>23 293</b>

## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Agro Nivel OÜ	343 000		343 000		12%	EUR	2026
Kärgkeha OÜ	343 000		343 000		12%	EUR	2026
Swedbank	5 506 063	368 237	5 137 826		5,8%	EUR	2026
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>6 192 063</b>	<b>368 237</b>	<b>5 823 826</b>				
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>6 192 063</b>	<b>368 237</b>	<b>5 823 826</b>				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Agro Nivel OÜ	343 000		343 000		12%	EUR	2026
Kärgkeha OÜ	343 000		343 000		12%	EUR	2026
Swedbank	5 900 866	258 759	5 642 107		2,4%	EUR	2026
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>6 586 866</b>	<b>258 759</b>	<b>6 328 107</b>				
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>6 586 866</b>	<b>258 759</b>	<b>6 328 107</b>				

Swedbank investeerimise laenu tagatis on Vana\_Lõuna 39 büroo ja 100 parkimiskohta summas 7 955 420 eur.

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	37 497	37 497
Maksuvõlad	13 008	13 008
Muud võlad	23 070	23 070
Intressivõlad	23 070	23 070
Saadud ettemaksed	11 810	11 810
Muud saadud ettemaksed	11 810	11 810
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>85 385</b>	<b>85 385</b>
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	37 033	37 033
Maksuvõlad	13 467	13 467
Saadud ettemaksed	10 610	10 610
Muud saadud ettemaksed	10 610	10 610
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>61 110</b>	<b>61 110</b>

## Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

## Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 142 733	1 169 121
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>1 142 733</b>	<b>1 169 121</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>1 142 733</b>	<b>1 169 121</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	1 142 733	1 169 121
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>1 142 733</b>	<b>1 169 121</b>

## Lisa 10 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	22 661	40 184
Amortisatsioonikulu	2 596	5 762
Raamatupidamisteenused	15 730	10 400
Kommunaalkulud	21 893	52 720
<b>Kokku üldhalduskulud</b>	<b>62 880</b>	<b>109 066</b>

## Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

## Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressitulu laenult	54 071	53 307
Intressikulu laenult	-375 026	-236 502
<b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b>	<b>-320 955</b>	<b>-183 195</b>

## Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 353 422	1 340 000
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>1 353 422</b>	<b>1 340 000</b>
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	686 000	686 000
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>686 000</b>	<b>686 000</b>

## Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva

-Juhtkonna hinnangul pärast aruandekuupäeva toimunud sündmused ei mõjuta 2023. aasta tulemust ja varade väärtust.

## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.06.2024

OÜ Lutheri Ärimaja (registrikood: 12904635) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAMON RASK	Juhatuse liige	03.06.2024

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Lutheri Ärimaja osanikele

## Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Lutheri Ärimaja (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

## Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

## Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknab oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

## Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitada infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

## Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärarvutuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eeli Lääne

Vandeaudiitori number 338

EL Finants OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 200

Küti tee 5, Haabneeme alevik, Viimsi vald, Harju maakond, 74001

04.06.2024

## Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Lutheri Ärimaja (registrikood: 12904635) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EELI LÄÄNE	Vandeaudiitor	04.06.2024



## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	<b>31.12.2023</b>
Elmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 667 443
Aruandeaasta kasum (kahjum)	580 799
<b>Kokku</b>	<b>8 248 242</b>

Kasumit ei jaotata.

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1142733	100.00%	Jah